



Město Příbram/Antropohled z. s.

# Podkladová analýza

Koncepce bydlení města Příbram

## Poděkování:

**Milanu Greinederovi, Romanu Matouškovi, Haně Štěpánkové a Danielu Vališovi z Agentury pro sociální začleňování za poskytnutí cenných rad a informací. Zaměstnancům Městské realitní kanceláře, odboru sociálních věcí a zdravotnictví a odboru správy majetku města Příbram za trpělivé zodpovídání našich všetečných dotazů.**

---

## Obsah

---

1. Úvod .....	3
2. Metodologie .....	3
3. Údaje o domovním a bytovém fondu v Příbrami .....	3
3.1. Velikost a struktura domovního fondu .....	3
.....	3
3.2. Bytový fond v Příbrami .....	3
4. Bytová politika města a struktura bytového fondu .....	3
4.1. Privatizace bytového fondu .....	4
4.2. Bytová politika města v minulosti a dnes .....	5
4.3. Pravidla pro přidělování bytů .....	5
4.4. Struktura bytového fondu .....	6
4.5. Struktura nájemníků, postoje k bytové politice a spokojenost s technickým stavem bytů.....	21
4.6. Hospodaření s bytovým fondem .....	22
4.7. Dluhy .....	23
5. Nájemné .....	23
5.1. Současné nájemné v městských bytech a možnost jeho zvyšování .....	23
5.1. Nákladové nájemné.....	23
5.2. Cílové nájemné.....	23
5.3. Tržní nájemné v soukromých bytech v Příbrami.....	24
5.4. Doporučení budoucí výše nájemného.....	24
6. Cílové skupiny sociálního bydlení .....	24
6. 1. Senioři.....	24
6. 2. Zdravotně handicapovaní .....	25
6. 3. Lidé, kteří opouštějí různé instituce .....	26
6. 4. Lidé v bytové nouzi .....	26
6. 5. Bezdomovci nebo lidé v náhlé krizi .....	26
6. 6. Mladé rodiny .....	26
7. Doporučení pro budoucí opatření.....	26
7.1. Obecná doporučení .....	26
7.2. Návrhy pro budoucí rozdělení bytového fondu.....	27
7.3. Možnosti financování .....	28
7.5. Přílohy.....	30
Příloha číslo 1. – fotodokumentace závad v bytech. Tyto snímky dokumentují technické závady, které v některých případech snižují komfort bydlení - zatékání do bytů, plísňe a opadávání omítky. Fotografie byly pořízeny samotnými nájemníky a nikoliv autory této práce.....	30

Příloha číslo 2. –Stručný přehledný soupis o závadách, opravách a investicích v bytovém domě Příbram I/X z pohledu obyvatel domu. Sepsáno samotnými nájemníky. Autoři této práce následující údaje neověřovali a do textu (kromě anonymizace) nezasahovali. ....	30
Příloha číslo 3. – Prodej bytů obálkovou metodou v letech 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014. Anonymizováno. (Zdroj: MěRK).....	39

## 1. Úvod

---

Předkládaná studie má za úkol posloužit jako podkladový materiál pro vznikající koncepci bydlení města Příbram. Zadavatelem výzkumu je město Příbram, a partnerem Agentura pro sociální začleňování (dále jen ASZ), která v Příbrami působí od roku 2014. Hlavními cíli výzkumu je popsání historie nakládání s městským bytovým fondem, přiblížení aktuálního stavu a rozdělení městských bytů na jednotlivé kategorie, popsání struktury nájemníků a navržení některých opatření pro budoucí koncepci bydlení, včetně ekonomické udržitelnosti bytového fondu. Studie přímo navazuje *Situační analýzu obce Příbram*, která vznikla jako výchozí materiál pro práci tzv. Lokálního partnerství ASZ, a která navrhuje vznik koncepce bydlení jako důležitého integračního nástroje sociální politiky města.

## 2. Metodologie

---

Předkládaná práce kombinuje kvalitativní a kvantitativní metody. Používá je jak v různých fázích výzkumu, tak i při interpretaci dat a tvorbě výsledného textu. Při sběru dat jsme používali převážně kvalitativní metodu tzv. „desk research“, neboli sekundární analýzu dat. Tato metoda slouží k vyhodnocování informací z odborných studií a textů, úředních a městských dokumentů či archivních pramenů. Většina potřebných dokumentů byla poskytnuta Městskou realitní kancelář (dále jen MěRK), která po dobu šetření poskytovala výzkumníkům nezbytnou součinnost. Další údaje jsme získali ze statistik Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ), z materiálů odboru sociálních věcí a zdravotnictví, pečovatelské služby města Příbram nebo od zaměstnanců ASZ.

Na desk research navazovaly polo-strukturované rozhovory s nájemníky městských bytů v Příbrami a hloubkové strukturované rozhovory se zástupci vedení města, MěRK, odboru sociálních věcí a zdravotnictví, odboru správy majetku, pečovatelské služby a s

městskými úředníky. Dalšími respondenty hloubkových strukturovaných rozhovorů byli zaměstnanci kontaktního pracoviště Úřadu práce Příbram a vybraní specialisté ASZ. Telefonicky nebo emailem byli rovněž osloveni zástupci neziskových organizací, kteří pracují s některými potenciálními cílovými skupinami nové koncepce bydlení, vybrané realitní kanceláře v Příbrami a pracovníci středočeské pobočky ČSÚ.

Klíčovou kvalitativní metodou v terénu se staly polo-strukturované rozhovory s nájemníky městských bytů provedené celkem u 15 domácností v 11 různých bytových domech. Významným zdrojem informací byla rovněž moderovaná diskuze s nájemníky jednoho z městských bytových domů v centru. Oslovování nájemníků ochotných k rozhovoru probíhalo namátkově ve spolupráci s MěRK nebo náhodně v bytových domech kde již probíhalo šetření.

Účastníci kvalitativního šetření jsou ve zprávě označeni jako respondenti, u jednotlivých výpovědí zůstává vyjádřeno pohlaví (respondentka/respondent). Respondenti jsou očíslováni a rozděleni do kategorií – zástupci vedení města (VM) z MěRK (MěRK), ze sociálního odboru (SO), z odboru správy majetku (OSM), z městských bytů (MB), z Úřadu práce (ÚP), z nevládních neziskových organizací (N).

Metodami následné interpretace získaných poznatků se staly obsahová analýza dat z desk research, zpracování dat získaných z rozhovorů a kvantitativní analýza dat získaných z úřadu práce, MěRK a statistického úřadu.

Veškeré informace použité v této studii jsou získány se souhlasem respondentů a s vědomím účelu, k němuž budou využita. Data jsou zpracovávána anonymně a osobní sdělení jsou v textu označena písemnou zkratkou. Získané informace slouží výhradně pro účely této zprávy nebo pro vytváření koncepce bydlení města Příbram.

## 3. Údaje o domovním a bytovém fondu v Příbrami

---

### 3.1. Velikost a struktura domovního fondu

V Příbrami se podle údajů ze SLDB nacházelo v roce 2011 celkem 3423 obydlených domů, z nich 2477 bylo rodinných a 859 bytových. V rodinných domech žilo přibližně 24% obyvatel. Oproti minulému sčítání lidu v roce 2001 se navzdory úbytku obyvatel zvýšil počet

obydlených domů v obci o 365. Šlo především o nově vystavěné rodinné domy, ale přibylo rovněž více než čtyři desítky domů bytových. V Příbrami se v roce 2011 nacházely pouze 3 neobydlené bytové domy, ale naproti tomu až 288 neobydlených rodinných domů, celkem tedy 291 neobydlených domů. To znamenalo oproti roku 2001 (328 neobydlených domů), viditelný pokles.

Mění se také počet obyvatel v jednotlivých typech staveb. Zatímco mezi lety 1991–2011 v Příbrami mírně narůstal počet obyvatel žijících v rodinných domech, u bytových domů naopak klesal (o zhruba 16 %). Celkově lze tedy hovořit o nárůstu trendu bydlení menšího počtu osob na větší bytové ploše<sup>1</sup>. Přestože počet obyvatel Příbrami postupně klesá, počet domů naopak narůstá.

Populační odliv z bytových domů má zřejmě více příčin. Kromě stavebního boomu rodinných domů, který probíhal v rámci celé ČR, se na migraci kromě strukturálních příčin společných celému městu, mohly podílet i stáří a kvalita domovního fondu, privatizace obecních bytů či v minulosti vystěhování určitého počtu dlužných nájemníků.

### 3.2. Bytový fond v Příbrami

Podle SLDB 2011<sup>2</sup> se v Příbrami nacházelo 14289 trvale obydlených bytů. 2826 se jich nacházelo v rodinných domech a 11280 v domech bytových. Oproti dřívějším sčítáním<sup>3</sup> mírně přibylo bytů (od r. 1991 o 811, resp. od r. 2001 o 282), prakticky výhradně však jen v rodinných domech. Mezi lety 2001 – 2011 v bytových domech bytů dokonce o několik desítek ubylo. Ze stejného sčítání také vyplývá, že se v roce 2011 nacházelo 360 neobydlených bytů v rodinných domech a 369 v bytových domech, celkem tedy 729 trvale neobydlených bytů. Oproti předchozímu sčítání však došlo ke snížení počtu neobydlených bytů o 288.

Výstižným indikátorem stavu bytového fondu je jeho stáří. Při použití údajů ze SLDB dostaneme za rok 2011 průměrný věk bytových domů 52,8 roku, nicméně údaje ze SLDB jsou

---

<sup>1</sup>To může znamenat zvyšování nároků na kvalitu a komfort bydlení, ale stejně tak například i narůstající množství jednočlenných či dvoučlenných domácností seniorů a odchod mladší populace z města. Pozn. aut.

<sup>2</sup>Český statistický úřad. *Vše o území: Příbram - obec/město (okres Příbram)* [online]. In: . [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/>

<sup>3</sup>Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001: Název obce: Příbram, Kód obce: 539911, NUTS 4: CZ021B* [online]. In: [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/obce/539911\\_opendocument](https://www.czso.cz/staticke/sldb/sldb2001.nsf/obce/539911_opendocument) + další údaje poskytnuté přímo pracovníky ČSÚ.

pouze přibližné, takže skutečné průměrné stáří bytových domů je pravděpodobně ještě vyšší. U rodinných domů bylo v roce 2011 stáří naopak nižší – 39,4 let. Mezi lety 2001 – 2011 se průměrné stáří všech domů v Příbrami nepatrně zvýšilo o 0,9 roku na 39,4 let, nicméně je pozitivním trendem, že bytová výstavba i nadále pokračuje, ačkoliv převážně u rodinných domů. Od sametové revoluce až do roku 2011 se vystavělo přibližně 9% všech bytových domů<sup>4</sup> a zhruba 28 % všech domů rodinných. Mezi lety 2001 – 2011 se kupříkladu postavilo 23 =2,7 % (všech) bytových domů 368=15% (všech) domů rodinných. Příbram tak i nadále zůstává atraktivním místem pro bydlení. Nicméně v Integrovaném plánu rozvoje města Příbram pro zónu Březohorského sídliště z roku 2008 se uvádí: „*Nová výstavba v současné době nedokáže nahradit úbytek bytů, pořízení nového bytu do vlastnictví je dostupné jen malé části obyvatel, výstavba realizovaná soukromými investory je velmi drahá a pro většinu populace finančně nedostupná. Obce nemají na výstavbu dostatek prostředků, nemohou ovlivnit druh a skladbu nových bytů, na trhu chybí hlavně menší a levnější byty.*“<sup>5</sup>

Zajímavé jsou i proměny, kterými příbramské bytové jednotky prošly z hlediska vlastnictví. Struktura vlastnických vztahů proměnila za dvacet let výrazně v neprospěch obce, či v menší míře státu. Zatímco v roce 1991 patřilo obci (či státu) 86, 3 % bytových domů<sup>6</sup>, a ještě v roce 2001 to byla téměř polovina (44, 6 %), v roce 2011 už jí zbývalo domů jen 6, 6% tedy 58 z 862. Naopak narostl počet bytových domů vlastněných soukromíky a společenstvy vlastníků.

Obecní byty přešly většinou do soukromých rukou, většina z nich do spoluvlastnictví vlastníků bytů. Proměna vlastnických forem je především u bytových domů výrazně spjata s privatizací obecního bytového fondu.

Postup, kterým se v minulosti město ubíralo, byly prodeje spoluvlastnických podílů na domech. Z předchozích dvou grafů lze usuzovat, že většina z prodaných nemovitostí postupně přešla na společenství vlastníků. Těm v současnosti patří 723 domů – 70 rodinných a 653 bytových.

---

<sup>4</sup>Ačkoli začátkem 90. let pravděpodobně ještě doznívala vlna výstavby panelových sídlišť. Pozn. aut.

<sup>5</sup>*Integrovaný plán rozvoje města Příbram pro zónu Březohorského sídliště* [online]. In: . [cit. 2015-06-03]. Dostupné z: [http://www.pribram.eu/files/post/101048/Dokumenty/Dokument\\_IPRM\\_17\\_12\\_2008.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/101048/Dokumenty/Dokument_IPRM_17_12_2008.pdf)

<sup>6</sup>V roce 1991 byl stát ještě majoritním vlastníkem bytových domů, které na obce začal ve stejném roce teprve převádět. Pozn. aut.

Ve srovnání s rokem 2001 je rovněž patrný odklon od nájemního bydlení a směřování k soukromému vlastnictví. Počet nájemních bytů se za 10 let snížil o více než 32 % (konkrétně o 4467), zatímco počet bytů v osobním vlastnictví narostl téměř o polovinu (v absolutních číslech je to o 4565).

## 4. Bytová politika města a struktura bytového fondu

---

### 4.1. Privatizace bytového fondu

Stejně jako v případě jiných obcí v tehdejší Československu byly i v Příbrami po roce 1991 postupně převedeny státní byty do vlastnictví města. Jednalo se přibližně o 10000 bytových jednotek<sup>7</sup>. Celkový počet bytů v Příbrami byl přitom ve stejném roce 14224, takže město bylo zpočátku majoritním, více než dvoutřetinovým vlastníkem všech bytových jednotek v obci. Předchozími vlastníky bytů, které se následně převedly na město, byly různé státní instituce nebo státní podniky. Například ČS armáda, Ministerstvo spravedlnosti nebo Uranové doly n. p. Příbram a další. V domě č. p. 117 (aktuálně vlastněném městem) na Hailově ulici se kupříkladu nacházely podnikové byty společnosti Kalorie, dům č. p. 100 na Nám. TGM patřil uranovým dolům a následně hasičskému sboru. Domy č. p. 15, 16 na Milínské ulici a domy č. p. 17, 18 na ulici Zdeňka Vojíře vybudovala v roce 1977 firma ZRUP, investorem bylo ministerstvo spravedlnosti a byty v domech byly obsazovány převážně příslušníky Sboru nápravné výchovy (dnešní Vězeňská služba České republiky). Dům č. p. 98 na Nám. TGM nechala na konci 80. let zbudovat opět firma ZRUP, tentokrát především pro své vlastní zaměstnance nebo jiné zaměstnance státní správy. V uvedených domech (a některých dalších) se přitom struktura nájemníků doposud příliš neměnila, a část (nebo i většina) současných obyvatel dostala byty přidělené jako státní nebo podnikové. Teprve po převedení bytů na město v roce 1991 se staly nájemníky městskými.

U některých domů postavených za minulého režimu se na výstavbě podíleli z větší části trestanci z příbramské věznice, dříve tzv. *Nápravně pracovního tábora Bytíz*. V Příbrami se nejednalo o nic neobvyklého. Postaveno bylo takto například celé sídliště Příbram VII, a stejným způsobem vznikaly i některé domy, které má doposud město ve vlastnictví. I když výsledky práce tzv. mukiů nelze paušalizovat, je jisté, že motivace takto vybíraných dělníků

---

<sup>7</sup>Kvalifikovaný odhad.



k výsledkům práce byla často odlišná, než u standardních zaměstnanců. Jiná byla i celková organizace stavebních činností. U části městských domů postavených v 70. a 80. letech se tak projevují závady, které bychom mohli s nadsázkou nazvat „vrozenými“. Na zjevně nekvalitní provedení staveb a chronické závady upozorňovali především nájemníci v bytových domech na nám TGM č. p. 98, Milínské ul. č. p. 15 a 16, a Zdeňka Vojíře 17 a 18<sup>8</sup>.

Vedení města započalo s převáděním bytů do osobního vlastnictví v roce 1995 na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů). Zpočátku však velmi nekoncepčně, a většinou za poměrně nízkou částku 800 Kč za m<sup>2</sup>, která přetrvala až do minulého roku. V posledních asi 5 letech se k této ceně pouze poměrným způsobem připočítávaly opravy, které byly na domě prováděny MěRK (cena za m<sup>2</sup> se tímto způsobem mohla zvednout až na 1900 Kč za m<sup>2</sup>). Zároveň město začalo prodávat volné, neobsazené byty. Způsob prodeje volných bytů se zpočátku řídil *Vyhláškou č. 15/64 ze dne 9. 6.1994 o prodeji bytů, ve znění doplňující vyhlášku č. 11/95 ze dne 22. 11. 1995, úplné znění vyhlášeno pod č 12/95<sup>9</sup>*, od roku 1996 *potom zásadami, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání bytů a při prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram<sup>10</sup>*, a později od roku 2003 *Zásadami č. 1/2003 i se stanoví závazný postup při pronajímání bytů a při prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram<sup>11,12</sup>*.

Cena 800 Kč za m<sup>2</sup> při převádění tzv. oprávněným nájemníkům (tedy těm kteří byt až doposud dlouhodobě užívali) byla stanovena usnesením zastupitelstva. Ostatní byty se prodávaly vždy tzv. obálkovou metodou za nejvyšší navrhanou cenu. **V letech 1995 – 2013 bylo za cenu 700 – 800 Kč za m<sup>2</sup> (plus započítané náklady na údržbu) převedeno celkem 9667 bytů.** Zbýlý odprodej volných, neobsazených probíhal tzv. obálkovou metodou s celkovým počtem 167 odprodáných bytů a cenami, které se blížili částkám na komerčním trhu. Například v prosinci roku 2007 schválilo zastupitelstvo města *„prodej volného bytu o vel. 3+1 v Příbrami I, ul. Riegrova č. p. 54, č. b. za cenu 1.115.000,- Kč s platbou hypotékou...prodej volného bytu o vel. 2+1 v Příbrami VII, ul. Legionářů č. p. 341, č. b. 5 za cenu 960.990,- Kč s platbou převodem...*

---

<sup>8</sup>Osobní sdělení: respondent MB 3, respondentka MB 10, respondentka MB 12 a respondenti MB 14 a MB 15

<sup>9</sup>Městská vyhláška č. 1/96

<sup>10</sup>Zásady č. 1/1996, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných/neobsazených bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>11</sup>Zásady č. 1/2003, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných/neobsazených bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>12</sup>V současné době platí Zásady č. 1/2007, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram a Zásady č. 2/2007 o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města.

prodej volného bytu o vel. 2+1 v Příbrami VII, ul. Legionářů č. p. 424, č. b. 8 za cenu 650.000,- Kč s platbou bankovním převodem... Prodej volného bytu č. 3 v Příbrami VIII, ul. Brodská č. p. 93 o vel. 3+1 obálkovou metodou za cenu 1.801.999,- Kč s platbou bankovním převodem...“<sup>13</sup>. Další údaje o prodeji obálkovou metodou dodala MĚRK za rok 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 a jsou součástí přílohy č. 3.

Prodej obálkovou metodou se prováděl u zájemců, kteří nebyli tzv. oprávněnými nájemníky.

Průběh privatizace přehledně shrnuje tabulka č. 1. **V současné době vlastní město 631 bytů.**

**Tabulka č. 1: Průběh privatizace obecních bytů v Příbrami** (Zdroj: Situační analýza obce Příbram<sup>14</sup>/MĚRK, aktualizováno)

Rok	Byty odkoupené stávajícími nájemníky	Byty prodané obálkovou metodou
1995	131	0
1996	168	2
1997	767	1
1998	2311	4
1999	1445	3
2000	507	2
2001	474	8

2002	1757	10
2003	174	8
2004	332	27
2005	508	31
2006	273	24
2007	175	38
2008	221	15
2009	154	5
2010	250	9

<sup>13</sup>U s n e s e n í z mimořádného jednání Zastupitelstva města Příbram, konaného dne 17. 12. 2007 od 13,00 hodin v budově čp. 105, Příbram I[online]. In: . [cit. 2015-05-23]. Dostupné z: [http://pribram.eu/files/post/101093/2007-12-17\\_ZM\\_mimoradne.pdf](http://pribram.eu/files/post/101093/2007-12-17_ZM_mimoradne.pdf)

<sup>14</sup>RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

2011	19	4
2012	1	4
2013	0	2
2014	0	1

Postup při převodu bytů do osobního vlastnictví se od roku 1995 příliš nezměnil, jenom se měnil počet bytů prodaných v jednotlivých letech. Základní částka 800 Kč za m<sup>2</sup> (v některých případech i 700 Kč za m<sup>2</sup>) pro odprodej stávajícím nájemníkům však zůstala zachována až do minulého roku, kdy vedení města prodej pozastavilo. Skutečnost zmíněného převádění hluboce pod odhadní cenou se v minulosti samozřejmě neobešla bez problematizování, a byla opakovaně kritizována částí opozice, i kritickými hlasy zvenčí. Bouřlivě se o ní debatovalo na některých jednáních zastupitelstva<sup>15</sup>, a dodnes se o ní vedou spory v internetových debatách místního tisku<sup>16</sup>. I přes převádění bytů za poměrně nízké částky se lze na věc dívat také z jiného úhlu. Města při přebírání bytového fondu do svého vlastnictví od státu prakticky neměla na výběr, protože to bylo dáno zákonem č. 72/1994. Obce se tak skokově staly vlastníky podfinancovaného, a někdy i chátrajícího bytového fondu, na jehož přiměřenou údržbu neměli dostatek financí. Převodem do vlastnictví nájemníků se tak město v podstatě rozhodlo přenést starosti o údržbu mnohdy desítky let neudržovaných domovních bytů na bedra nájemníků, což se ve většině případů (alespoň u Společenství vlastníků bytových jednotek – dále jen SVBJ) ukázalo být přínosným jak pro technický stav, tak i pro vzhled domů<sup>17</sup>. Ostatně nízká prodejní cena nebyla ve srovnání s jinými městy ničím výjimečným. **Problematický zůstává spíše fakt, že částka 800 Kč za m<sup>2</sup> se v průběhu let nijak zásadně nezvyšovala<sup>18</sup>, a rovněž nájemné v městských bytech zůstávalo rekordně nízké, což způsobovalo chronický nedostatek finančních prostředků na údržbu stávajícího bytového fondu.**

Kromě převádění či odprodeje jednotlivých bytů se prodávali také nebytové prostory, většinou umístěné v přízemí bytových domů, ale i další samostatné nebytové prostory.

<sup>15</sup>Viz. Např. [http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27\\_ZM\\_mimoradne.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27_ZM_mimoradne.pdf)

<sup>16</sup>Viz. Např. <http://pribramsko.eu/vladimir-kralicek-se-vyjadruje-k-financovani-sportu-6209>

<sup>17</sup>Na tento fakt ostatně v rozhovorech upozorňovali i někteří oslovení respondenti z řad nájemníků městských bytů, kteří poukazovali na lepší stav domů ve vlastnictví SVBJ ve srovnání s městskými domy, na jejichž kultivaci nemají příliš velký vliv. Viz . např. osobní sdělení: respondent MB 2, respondentka MB 12, respondent MB 13

<sup>18</sup>Například v Moravském Berouně se nájemníkům prodávají městské byty za 25 – 40% odhadní ceny. Vlastní zjištění.

Zmapovat prodej nebytových prostor ve vlastnictví města nebylo součástí zadání ani v možnostech zhotovitele této studie. Nicméně je třeba konstatovat, že stejně jako u bytového fondu, tak i většina nebytových prostor města byla už rozprodána, a to za poměrně nízké ceny, včetně velice lukrativních obchodních prostor v centru města. V současné době městu zůstávají především nebytové prostory různých provozoven v prostorách bytových domů, budova bývalého sídla městských lesů č. p. 4/145, kde se uvažuje o zřízení sociálních bytů, dále objekt bývalých technických služeb, kde má vzniknout nízkoprahové zařízení pro bezdomovce a noclehárna, a nakonec volný pavilon v bývalé 8. základní škole Příbram 7/193, kde se plánuje vznik tzv. KODUSu (Komunitní dům seniorů)<sup>19</sup>.

Navzdory pozastavení prodeje bytů v minulém roce stále zůstávají v platnosti Usnesení zastupitelstva č. 1085/2009/ZM, které schválilo „1) prodej a cenu bytů ve výši 1.200,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami VII, ul. Politických vězňů č. p. 301, dále náměstí 17. listopadu č. p. 302 – 304 a třída Osvobození č. p. 305...2) prodej a cenu bytů ve výši 1.200,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami VII, třída Osvobození č. p. 306 – 309“<sup>20</sup>, a dále Usnesení zastupitelstva č. 1094, 1096, 1098, 1100 1102/2009/ZM schvalující „prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 100...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 101...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 102...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 103...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 104...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 105...prodej a cenu bytů ve výši 1050,- Kč m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Dlouhá č. p. 106 ...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 107...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 108...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 109...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 110...prodej a cenu bytů

<sup>19</sup>Osobní sdělení respondentky OSM 1

<sup>20</sup>U s n e s e n í z mimořádného zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 27. dubna 2009 od 13.00 hod. ve velké zasedací síni Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, nám. T.G.Masaryka 145, Příbram I (bývalý Okresní úřad Příbram). [online]. In: . [cit. 2015-05-23]. Dostupné z: [http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27\\_ZM\\_mimoradne.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27_ZM_mimoradne.pdf)

ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 111...prodej a cenu bytů ve výši 1.050,- Kč/m<sup>2</sup> oprávněným nájemníkům bytů v Příbrami III, ul. Milínská č. p. 112.<sup>21</sup> Většina bytů ve výše uvedených domech již byla odprodána a majitelé vytvořili SVBJ, která určila nájemné 20 – 35 Kč formou příspěvku do společného fondu oprav. Město si prozatím ponechalo tzv. nástavbové byty spolufinancované z dotace, protože jejich odprodej omezen podmínkami dotace.

Další otázkou také zůstává, jak se postavit k různým jednáním (a z nich plynoucích, často protichůdných, očekávání), které město v minulosti učinilo s nájemníky některých domů, kteří o odkoupení rovněž opakovaně žádali.

Kromě odprodeje město v menší míře realizovalo také bytovou výstavbu. „V období 1997 až 2000 se začaly budovat nástavbové byty v Příbrami III a Příbrami VII, na které byly použity finanční prostředky Ministerstva pro místní rozvoj.“<sup>22</sup> Vybudováno bylo 86 bytů.

V letech 2002, 2003 a 2006 se za přispění dotačních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj některé budovy přestavěly pro účely bydlení. Celkem tak od roku 2002 vzniklo 98 bytových jednotek v lokalitách, Čs. Armády 4 – 5 (ubytovna a tzv. Simply club), U Dolu Anna 26 a Žižkova 326 (byty pro příjmově vymezené osoby).

Shrnutí:

**Celkem vzato od začátku privatizace obec převedla či rozprodala do rukou soukromých vlastníků téměř 93 % svého původního bytového fondu.** Nahlédneme-li do výsledků dotazníkového šetření Ústavu územního rozvoje z roku 2012<sup>23</sup>, zjistíme, že v celorepublikovém kontextu se Příbram odlišuje nadprůměrným převodem či prodejem bytů. Podíl bytových jednotek, které obcím zůstaly, činí průměrně kolem 20 %, u obcí v rozmezí 10 000 – 49 999 obyvatel, kam Příbram spadá, dokonce 27 %. Současných 631 bytů v obecním vlastnictví však znamená zhruba jen 6,3 % z původně více než 10 000 bytů vlastněných městem Příbram, a dokonce pouze 4,4 % ze všech bytů ve městě. Pro srovnání:

---

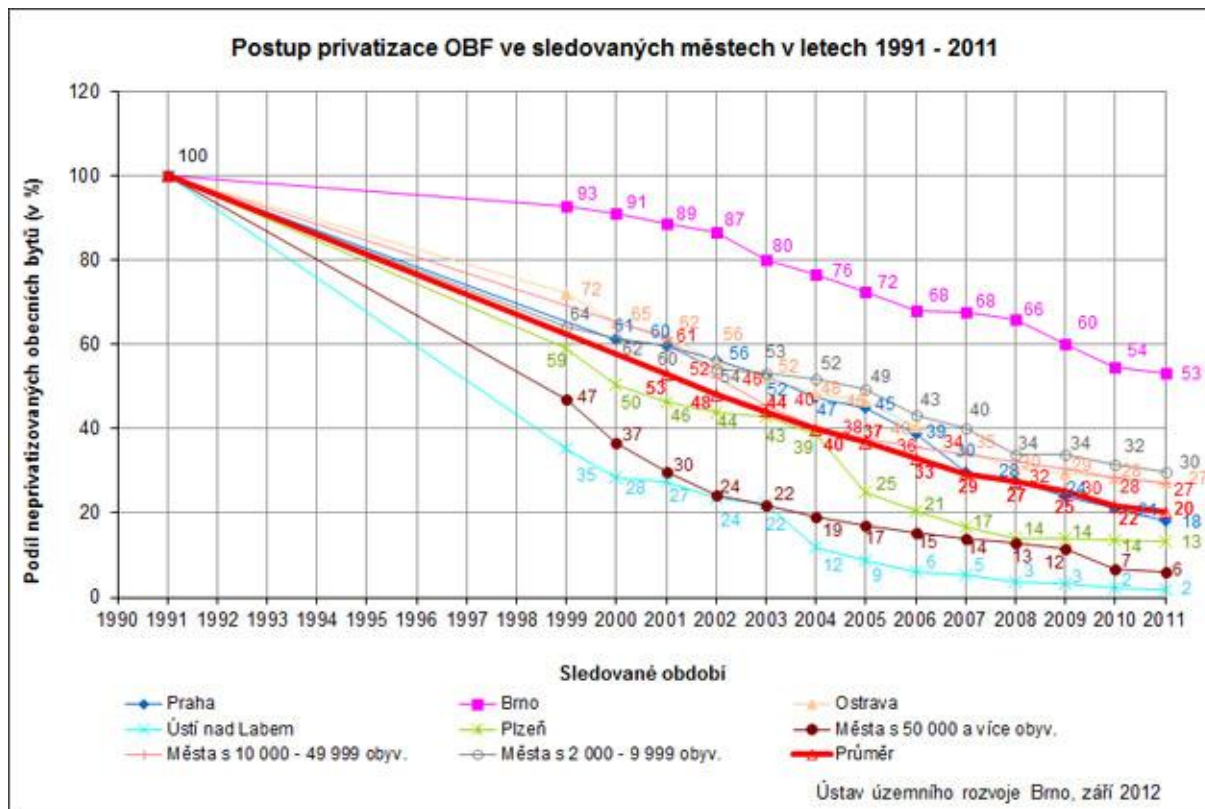
<sup>21</sup>U s n e s e n í z mimořádného zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 27. dubna 2009 od 13.00 hod. ve velké zasedací síni Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, nám. T.G.Masaryka 145, Příbram I (bývalý Okresní úřad Příbram). [online]. In:[cit. 2015-05-23]. Dostupné z: [http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27\\_ZM\\_mimoradne.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27_ZM_mimoradne.pdf)

<sup>22</sup>ANALYTICKÁ ČÁST – PROFIL MĚSTA PŘÍBRAM: Zpracování Strategického plánu rozvoje města Příbram na období let 2014 - 2020 [online]. In: . [cit. 2015-06-03]. Dostupné z: [http://pribram.eu/files/post/101328/SP\\_Pribram\\_Analyticka\\_cast\\_FINAL.pdf](http://pribram.eu/files/post/101328/SP_Pribram_Analyticka_cast_FINAL.pdf)

<sup>23</sup>Ústav územního rozvoje. Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011) [online]. In: . [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

před privatizací vlastnilo město více jak 70% ze všech bytů na území obce. Celorepublikový průměr v té době činil 40,1 % - viz graf č. 1.

Graf č.1.: Postup privatizace obecního bytového fondu ve sledovaných městech (Zdroj: ÚÚR<sup>24</sup>)



#### 4.2. Bytová politika města v minulosti a dnes

Správou bytového fondu i nebytových prostor byly mezi lety 1990 – 2004 postupně pověřeny soukromé realitní kanceláře IDOS, Domicil, Centra, Atrium, ELM a Padoz. Realitní kanceláře byly podřízeny odboru bytového hospodářství a později odboru správy majetku. Tato praxe nebyla v českých poměrech ničím neobvyklým. V řadě českých měst se hlavně v devadesátých letech správě městského majetku věnovaly soukromé externí subjekty, protože bytový fond obcí byl ještě rozsáhlý a kompetence pracovníků realitních kanceláří větší než městských úředníků. V Příbrami se v určité době dokonce na správě bytového fondu podílelo několik soukromých subjektů zároveň a byty byly dle toho rozděleny do jednotlivých „okruhů“. Postupně se však od této praxe ustupovalo a správa majetku, především pak bytového fondu, se vracela pod přímou kontrolu měst. Rozsah bytového fondu se snižoval a jeho správa již nebyla tak komplikovaná. V Příbrami se bytový i nebytový fond vrátil pod

<sup>24</sup>Ústav územního rozvoje. *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2010, 2011)* [online]. In: [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

přímou správu města v roce 2004, kdy vznikla MěRK (jako městská organizace bez vlastní právní subjektivity). Od března 2015 je potom správa bytového a nebytového fondu rozdělena. O bytový fond se na dále stará MěRK a správu nebytového fondu zajišťuje odbor správy majetku. Všechny potřebné formuláře pro přidělování bytů jsou dostupné na internetových stránkách města. Pravidla pro pronájem bytu se v současné době řídí *Zásadami č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram*. Pravidla pro odprodávání bytů se až do minulého roku řídily *Zásadami č.2/2007o prodeji bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Příbram*. Současnou činnost MěRK přibližuje tabulka č. 2.

**Tabulka č. 2: Městská realitní kancelář – popis činnosti (Zdroj: [www.pribram.eu](http://www.pribram.eu)<sup>25</sup>)**

Přijímá a vyřizuje žádosti:

- o přidělení bytu
- o schválení výměny bytů
- o přechod nájmu bytu dle
- o schválení podnájmu bytu nebo jeho části

Vypisuje:

- výběrové řízení na prodej volných bytů tzv. "obálkovou metodou"
- výběrové řízení na pronájem bytu
- výběrové řízení na prodej volných nebytových prostorů tzv. "obálkovou metodou" v domech s byty
- výběrové řízení na pronájem nebytových prostorů v domech s byty

Zajišťuje:

- správu a údržbu bytových domů, nebytových prostor v bytových domech ve vlastnictví Města Příbram (dále jen "nemovitostí"), dále zajišťuje, na svěřeném úseku, výkon všech souvisejících práv a povinností náležejících vlastníkovni nemovitostí, vyjma zcizení nemovitostí a výkonu všech majetkových rozhodovacích práv svěřených radě města, zastupitelstvu města nebo jiným orgánům města
- převody bytů do vlastnictví
- prodej bytů a nebytových prostorů na základě výběrového řízení (nebytové prostory v domech s bytovými jednotkami)

Vede:

<sup>25</sup> *Městská realitní kancelář: Popis činnosti* [online]. [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://pribram.eu/mesto-pribram/mestske-organizace/mestska-realitni-kancelar.html>



- evidenci nájemníků bytů a nebytových prostorů v domech s bytovými jednotkami
- evidenci neplatičů nájemného bytů a nebytových prostorů v domech s bytovými jednotkami
- evidenci a přípravu materiálů pro soudní spory z důvodu neplacení nájemného a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostor

Spolupracuje:

- při tvorbě obecně závazných vyhlášek a dalších právních norem
- při přípravě plánu oprav a rozpočtu
- s právními odborníky při řešení soudních sporů, týkajících se bytové problematiky

Zpracovává:

- podklady pro jednání orgánů MěÚ Příbram
- zastupitelstva, rady, bytové komise a odpovídá za plnění jimi přijatých usnesení, jakož i za dodržování směrnic a opatření nadřazených orgánů
- roční rozpočet nákladů na údržbu a opravy bytů a nebytových prostorů na následující rok
- roční (popř. pololetní) vyúčtování záloh na služby u bytů a nebytových prostorů bytů v majetku Města Příbram

Začátkem devadesátých let byly uvolněné byty přidělovány standardním způsobem nájemníkům zapsaným v pořadníku. Byty byly přidělovány radou města na základě doporučení bytové komise. Podklady pro přidělení bytu poskytovali správci bytového fondu, kterými byly v letech 1990 – 2004 soukromé realitní kanceláře a od roku 2004 MĚRK (tento systém funguje dodnes). Nejpozději od roku 1996 vznikaly další kategorie bytů (a odlišná pravidla pro jejich přidělování) jako: byty pro tzv. veřejně prospěšné zaměstnance ze státní správy a samosprávy a byty pro tzv. sociálně potřebné. Později ještě byty v domech s pečovatelskou službou, byty pro příjmově vymezené osoby a byty se sníženou kvalitou. V rámci výzkumu se nepodařilo přesně zjistit, ve kterých letech se jednotlivé kategorie bytů začali vydělovat ze zbytku fondu. Například první zmínka o sociálních bytech se v městských dokumentech objevuje v roce 1996 v *Zásadách, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných/neobsazených bytů ve vlastnictví města Příbram*. Jejich přidělování však probíhalo minimálně až do roku 2010 (od roku 2010 začal sociální odbor provádět tzv. sociální šetření podle zákona č. 108/2006) často nekonceptně, nahodile a při



opětovném prodlužování smluv dokonce v rozporu<sup>26</sup> se zásadami z roku 1996 a zásadami č. 1/2003, kde se praví: „*Byt pro bydlení sociálně slabých občanů se rodinám či osobám sociálně slabým pronajme na dobu určitou 1 roku*“<sup>27</sup>....respektive....„*Byt pro bydlení sociálně slabých občanů se rodinám či osobám sociálně slabým pronajme na dobu určitou 1 roku*“<sup>28</sup>“Teprve v roce 2007 do zásad přibyla následující, opět značně nekoncepční formulace, která proměňovala nájmy sociální na standardní, tedy trvalé: „*Povinností nájemce sociálního bytu je následně prostřednictvím MĚRK písemně žádat Radu města Příbram o případné uzavření nové nájemní smlouvy na dobu neurčitou.*“<sup>29</sup>“

Zjevně nesystematické bylo také zjišťování tzv. sociální potřeby žadatelů o městský byt. Sociální odbor se sice od roku 2003 podílel na evidenci žádostí o sociální byty, a také se k nim vyjadřoval, nicméně sociální šetření podle zákona č. 108/2006 byla prováděna až **od roku 2010**. „Podle jedné z respondentek, žijící v současnosti v sociálním bytě, tak přidělení bytu často „*Záviselo na argumentačních schopnostech žadatele před bytovou komisí*“<sup>30</sup>, protože ani při procesu přidělování ani později žádné kontroly nebo šetření neprobíhaly.

V případě bytů pro tzv. veřejně prospěšné zaměstnance je v aktuálně platných zásadách uvedeno následující: „*Do skupiny veřejně prospěšných zaměstnanců patří žadatelé bez vlastního bytu zajišťující na území města Příbram veřejně prospěšné činnosti v orgánech státní správy a samosprávy, jejichž stabilizace je v zájmu města. Jedná se, o pracovníky resortu ministerstva vnitra, spravedlnosti, školství, zdravotnictví, zdravotnické záchranné služby, financí a pracovníky místní samosprávy a státní správy. Uvedeným skupinám bude pronájem bytu poskytnut na dobu určitou, nejdéle však na dobu 3 let. Po uplynutí této lhůty bude žadatel povinen svou žádost opakovat se zdůvodněním veřejného zájmu s příslušným doporučením. Nájem tohoto bytu je vázán pracovním poměrem u příslušného resortu. Dnem*

---

<sup>26</sup>V rozporu se zásadami rozumíme pronajímání sociálních bytů na dobu neurčitou. Vzhledem k tomu, že ale nevíme, kdy se jednotlivé sociální byty na dobu neurčitou pronajímaly (před anebo po roce 2007, viz. níže), nemůžeme ani s jistotou říci jestli šlo doopravdy o pronájem v rozporu se zásadami. Sociálních bytů pronajatých na dobu neurčitou je celkem 26. Pozn. aut.

<sup>27</sup>Viz. Zásady č. 1/1996, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných/neobsazených bytů ve vlastnictví města Příbram a Zásady č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>28</sup>Zásady č. 1/2003, kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných/neobsazených bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>29</sup>Zásady č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>30</sup>Osobní sdělení respondentky MB 4. Vlastní terénní záznamy.

*ukončení pracovního poměru u příslušného resortu končí i nájemní poměr k bytu tohoto určení a nájemce je povinen byt vyklidit bez nároku na bytovou náhradu.“<sup>31</sup>*

Na rozdíl od počtu tzv. sociálních bytů, které byly z ostatního bytového fondu vyčleňovány podle potřeb a rozhodnutí rady města, by počet tzv. veřejně prospěšných bytů měl být fixně stanoven a vyhrazen podle usnesení zastupitelstva „č.1082/2009/ZM, které n e s c h v a l u j e prodej bytových jednotek vyhrazených v bytovém fondu města pro veřejně prospěšné zaměstnance.“<sup>32</sup> Nicméně jestli je tomu tak skutečně se nám nepodařilo zjistit. V současné době je těchto bytů asi 60, ale další část se v minulosti překloupila z kategorie veřejně prospěšných do tzv. standardních nájmu. Jeden veřejně prospěšný byt je navíc pronajímán v rozporu se zásadami č. 1/2007 na dobu neurčitou. Kolik je tedy vlastně bytů pro veřejně prospěšné zaměstnance, které by neměly být prodávány, není jisté. Je také otázkou, nakolik jsou členové různých sportovních oddílů či správcové sportovních areálů, kteří rovněž bydlí v několika těchto bytech, veřejně prospěšnými zaměstnanci.

Jak jsme již uvedli, zvláštním způsobem probíhalo opětovné uzavírání smluv u standardních, sociálních, prospěšných či služebních bytů, které se někdy libovolně překlápěli z jedné kategorie do jiné. Změnou kategorie tak byly zásady v některých případech minimálně obcházeny. Pochybnosti také existují u dřívějšího přidělování bytů v Domovech s pečovatelskou službou (dále jen DPS), a dále u přidělování služebních a veřejně prospěšných bytů, tam kde mají bydlet tzv. příjmově vymezené osoby. Ke zvláštnímu nakládání s bytovým fondem zmiňují také autoři Situační analýzy obce Příbram: „V DPS v Hradební ulici pak místostarostka dokonce narazila na větší počty sociálně slabých rodin, které péči nepotřebují, a dospěla k závěru, že město zde přidělilo několik „sociálních bytů“. Soužití seniorů a osob se zdravotními obtížemi se sociálně vyloučenými rodinami zde dokonce začalo přerůstat v konflikty, což potvrdila i vedoucí Městské realitní kanceláře...Vedoucí MĚRK navíc uvedla, že lidé, kteří takto získali smlouvu (na sociální byt. Pozn. aut.), většinou bydlí v bytech města dodnes, popřípadě již smlouva přešla na jejich děti...Způsob, jakým město přistupuje k sociálnímu bydlení, je tedy značně rozporuplný a zasloužil by si projít revizí.

---

<sup>31</sup>Zásady č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram

<sup>32</sup>U s n e s e n í z mimořádného zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 27. dubna 2009 od 13.00 hod. ve velké zasedací síni Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, nám. T. G. Masaryka 145, Příbram I (bývalý Okresní úřad Příbram). [online]. In: . [cit. 2015-05-23]. Dostupné z: [http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27\\_ZM\\_mimoradne.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/101093/2009-04-27_ZM_mimoradne.pdf)

*S ohledem na nízký počet sociálních bytů je třeba položit si otázku, zda město nemůže tyto kapacity navýšit přehodnocením některých starších smluv s nájemníky, kteří sociálně slabí nejsou.<sup>33</sup>*

#### 4.1. Pravidla pro přidělování bytů

System přidělování bytů je již obsáhle popsán v Situační analýze z ledna letošního roku. Pro ty, kteří tuto zprávu nečetli, přidáváme patřičnou pasáž s laskavým svolením autorů v původním znění, pouze s drobnými úpravami. Pouze doplňujeme o informaci, že v současné době jsou byty přidělovány za nové smluvní nájemné 25 – 30 Kč vždy na dobu určitou jednoho roku nebo kratší, nebo obálkovou metodou. Na celkové přehodnocení pravidel pro přidělování bytů se však teprve čeká. V současné době jsou přidělovány pouze byty sociální a služební

*„Proces přidělování bytů začíná v okamžiku, kdy se nějaké uvolní. Podle vedoucí MěRK je nejčastějším důvodem uvolnění bytu vypovězení smlouvy z důvodu neplacení nájmu, anebo odchod nájemníků do DPS. Jakmile se tak stane, dostává se ke slovu bytová komise, která radě města navrhuje, pro jaký účel by měl být uvolněný byt využíván, nicméně je čistě věcí rady, zda bude toto doporučení respektovat, či nikoliv. Pokud například rada vyhodnotí, že je potřeba ubytovat zdravotnický personál nemocnice, z původně sociálního (nebo standardního) bytu se stane služební. Poměr služebních a sociálních bytů tedy není fixně daný, ale je o něm rozhodnuto ad hoc. Výjimku představují pouze sociální byty pro příjmově vymezené osoby, jejichž funkce je vázaná dotací, s jejíž pomocí byly zbudovány.*

*Záměr o pronájmu sociálních bytů ... je posléze vyvěšen 14 dní na úřední desce, jednak online, dále také na nástěnce v MěRK, naproti radnici a v jejích prostorách. Zájemci pak vyplní formulář dotazující se na jejich aktuální sociální situaci – adresu současného pobytu, výměru a vybavení bytu, členy domácnosti, jejich zaměstnání a další příjmy, případně délku pobytu v azylovém domě. K dokumentu je také připojeno vlastní odůvodnění žádosti. Do řízení se může přihlásit každý, kdo má trvalé bydliště v Příbrami, dosáhl 18 let, splňuje podmínku*

---

<sup>33</sup>RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

*bezdlužnosti vůči městu a pokud on nebo někdo z domácnosti nevlastní nemovitost, nebo již v obecním bytě nebydlí.*

*Podané přihlášky jsou posléze postoupeny bytové komisi. Tu tvoří sedm členů, kteří jsou do funkce dosazeni čistě na základě politického rozhodnutí a nemusí splňovat žádné předem dané odborné či profesní předpoklady. Je zajímavé, že v bytové komisi nezasedá ani vedoucí Městské realitní kanceláře, byť právě její osobě byla mezi respondenty mylně přiřítána hlavní odpovědnost za výsledek výběrových řízení. Na žádost komise však pouze dohledává informace týkající se platební historie uchazečů a pořizuje zápis z jednání. Městská realitní kancelář rovněž požádá sociální odbor, aby podnikl šetření v domácnosti žadatele, ověřil tak informace z přihlášky a vyjádřil vlastní stanovisko. Podle vedoucího sociálního odboru se jím komise v drtivé většině případů řídí. Komise však také nemá výkonnou pravomoc a tak o tom, komu byt bude přidělen, nakonec rozhoduje rada města, většinou však ve shodě s dodaným doporučením.*

*Smlouva je podepisována na rok, a pokud nejsou s nájemníkem problémy, je prodloužena, v některých případech i na dobu neurčitou. Naopak v případě, že na nájmu či službách vzniknou nedoplatky, je smlouva prodloužena pouze na tři měsíce a to pouze pod podmínkou, že je nájemník ochoten přistoupit na splátkový kalendář. Výjimku opět představují byty pro příjmově vymezené osoby, kde podmínky dotace ukládají sepisovat smlouvu na dva roky. Nesmírnou výhodou městských bytů oproti bytům soukromníků a některým ubytovnám je, že není vyžadována kauce (viz kapitola Kauce, obavy pronajímatelů).*

*Podle výpovědi vedoucí MěRK jsou sociální byty tradičně přidělovány pouze v určitých lokalitách, a to v „Kasárnách“ (ČS. Armády 5), na „Simply clubu“ (ČS. Armády 4), na „Anenské šachtě“ (U dolu Anna 26) na „Spartaku“ (Žižkova 326) a „Na Flusárně“ (Březnická 151,2,7,8)<sup>34</sup> a bytech na Dlouhé ulic 100 - 112. Čtyři další sociální byty se momentálně nacházejí na čtyřech různých dalších adresách. „Výskyt určitého procenta sociálně slabých na těchto adresách potvrzují i data o příjemcích dávek v hmotné nouzi, která nám dodal Úřad práce. Z našich zjištění vyplývá, že těžiště problému nespočívá v přidělování sociálních bytů osobám, které je nepotřebují (jak se mnozí respondenti i institucionální aktéři domnívali), ale*

---

<sup>34</sup>RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

spíše v malé nabídce sociálních bytů.<sup>35</sup> Potřebnost sociálních bytů z hlediska dávek v hmotné nouzi shrnuje tabulka č. 3. Přidělování některých sociálních bytů mezi lety 2011 – 2014 sleduje tabulka č. 4.

Tabulka č. 3: Příjemci dávek v hmotné ve vybraných městských bytech (Zdroj: Situační analýza obce Příbram<sup>36</sup>/MĚRK)

	Počet bytů	Počet domácností v hmotné nouzi	Počet osob v hmotné nouzi
ČS. armády (Simply club)	17	2	5
U Dolu Anna (Anenská šachta)	26	3	4
Žižkova	9	2	6
ČS. armády, Kasárna – byty		14	47
Březnická (Na Flusárně)		7	23
Azylový dům pro matky s dětmi		8	25

Tabulka č. 4. Počet přidělených sociálních bytů ve vybraných objektech v letech 2011 – 2014 (Zdroj: Situační analýza obce Příbram<sup>37</sup>/MĚRK)

	2011	2012	2013	2014
Celkový počet přidělených sociálních bytů	5	7	10	5
z toho byty pro PVO	3	2	5	2
z toho „Kasárna“	2	2	1	2
z toho „Simply club“	2	2	5	2
z toho „Spartak“	1	0	1	1
z toho „Anenská šachta“	0	0	2	0
z toho „Na Flusárně“	0	3	1	0
z toho opět přidělených	1	2	2	1

<sup>35</sup> RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

<sup>36</sup> RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

<sup>37</sup> RADOSTNÝ, Lukáš, Daniel VALIŠ a Hana ŠTĚPÁNKOVÁ. *Situační analýza obce Příbram* [online]. Praha, 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-pribram>

## 4.2. Struktura bytového fondu

Město Příbram vlastní v současné době celkem 631 bytových jednotek<sup>38</sup>. Bytový fond je rozčleněn v souladu se *Zásadami č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných (neobsazených) bytů ve vlastnictví města Příbram a Zásadami pro přidělování a užívání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v Příbrami<sup>39</sup>, a dále v souvislosti s přetrvávajícími smlouvami z minulého období do následujících kategorií:*

- Standardní byty
- Sociální byty
- Služební byty a byty pro veřejně prospěšné zaměstnance
- Byty pro příjmově vymezené osoby
- Byty v domech s pečovatelskou službou

Městské byty se nacházejí v následujících kategoriích domů:

- Domy vlastněné městem (nájmy standardní, sociální, služební či veřejně prospěšné)
- Domy vlastněné SVBJ s menšinovým podílem městských bytů (nájem na základě usnesení SVBJ<sup>40</sup> – standardní, sociální, služební či veřejně prospěšné)
- Domy vybudované z dotace Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) pro příjmově vymezené osoby (nájmy 47,28 Kč za m<sup>2</sup> – sociální, služební, veřejně prospěšné)
- Byty v dalších objektech či areálech příspěvkových organizací města.

Po prostudování materiálů poskytnutých MěRK jsme nicméně na základě reálného systému přidělování bytů v minulosti a kategorií nájemného, vytvořili následující klasifikaci<sup>41</sup>:

---

<sup>38</sup>Viz. *Přehled obecních bytů ke dni 9.4. 2015*. Interní materiál MěRK Příbram.

<sup>39</sup>*Zásady pro přidělování a užívání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v Příbrami* [online]. In: . [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.pribram.eu/files/post/100263/ZasadyDPSFinal.pdf>

<sup>40</sup>Usnesení nájemníků určuje podíl do tzv. fondu oprav, nikoli v nájemné. Pozn. aut.

<sup>41</sup>Stav ke dni 9. 4. 2015.

## 1. Standardní byty

**Nájemné:** tzv. nájem standard 18 Kč za m<sup>2</sup>

**Celkem:** 90 bytů

**Smlouva:** vždy na dobu neurčitou

**Lokality:** 1/15 – 18 (27 bytů), 1/98 (10 bytů), 1/100 (1 byt), 1/101 (6 bytů) , 1/117 (14 bytů), 1/132 (10 bytů), 2/328 (1 byt), 6/26 (11 bytů), 6/257 (1 byt), 6/291 (1 byt), 6/370 (3 byty), 7/378 (1 byt), 7/235 (1 byt), 8/102 (1 byt), Orlov 45 (1 byt)

**Popis:** Co do struktury nájemníků v těchto bytech se jedná vesměs o starousedlíky, kteří dostali byty přiděleny ještě za minulého režimu jako podnikové nebo služební (Lokality: 1/15 – 18, 1/98, 1/100, 1/117, 1/132 a možná i další) a bydlí zde 25 let i více, a většina z nich dlouhodobě usilují o jejich odkoupení. Zároveň se však i u těchto tzv. standardních nájmu vyskytují takové, kde se u znovu-uzavírání smlouva přeměnila ze sociální nebo služební (možná i veřejně prospěšné) do standardní (tedy na dobu neurčitou) a byt tak zůstal nájemníkům v podstatě „navždy“ (lokalita 6/26). Zvláště problematické to může být tam, kde mohlo docházet ke střetu zájmů při překlápění služebních či veřejně prospěšných nájmu do nájmu standardních, tedy z doby určité na dobu neurčitou s budoucí možností odkupu poměrně lukrativního bytu. Ostatně i někteří oslovení respondenti z řad nájemníků města o tomto střetu zájmů otevřeně hovořili, když prý je „*veřejným tajemstvím, že si takhle v minulosti někteří nejmenovaní z vedení města zařídili přidělení bytu*“<sup>42</sup>.

Část bytů se standardními nájmy se nachází v areálech různých institucí a je tedy zřejmé, že se původně jednalo o služební či veřejně prospěšné byty. Jedná se o následující: 2/328 – škola, 6/257 – knihovna, 6/291 – Ševčínský důl, 7/378 – hokejový stadion, 7/235 – Mateřská škola, 8/102 – byt v budově DPS.

**Potenciálně volné byty v budoucnu:** 2 (1/117; 1/132 – tyto dva byty jsou prozatím dlouhodobě neobsazené a s jejich obsazením se čeká na novou koncepci bydlení)

**Doporučení:** Byty převést do vlastnictví nájemníků, kteří mají smlouvy na dobu neurčitou a prokáží dlouhodobý vztah k bytu. Především těm, kteří o to dlouhodobě usilují nebo společně usilovali (Lokality: 1/15 - 17 (u lokality 1/18 nezjištěno), 1/98,

---

<sup>42</sup>Osobní sdělení respondentů MB 4 a MB 12. Vlastní terénní záznamy.

1/117, 1/132 a možná i další, kde se nepodařilo zjistit). Vzhledem k existenci smluv na dobu neurčitou je možnost nakládání s těmito byty a zvyšování nájemného ze strany města omezeno<sup>43</sup>. Náklady na údržbu a rekonstrukce (většina domů vyžaduje značné rekonstrukce) tak budou vzhledem k nemožnosti zásadním způsobem zvýšit nájemné, převyšovat do budoucna příjmy z nájmu. Nájemníci mají o odkup zájem a do bytů již investovali nemalé prostředky z vlastních peněz. Převod bytů těmto zájemcům by tak byl férový vůči jejich očekáváním vzhledem k předcházejícímu prodeji bytů v rámci privatizace a jednáním, které s nimi město v minulosti učinilo. Zároveň by si však město mělo v domech ponechat volné byty a zvážit buď jejich zapojení do systému prostupného bydlení (větší byty pro potřeby vícečlenných rodin), anebo je pronajímat se smluvním komerčním nájemným (alespoň tam, kde se jedná o atraktivní lokality (1/117, 1/132, případně i 1/101 1/98). Vlastnictví bytu v rámci SVBJ může mít pro město i výhody. Město nemusí nárazově investovat vlastní prostředky do údržby a oprav domu (platí jen průběžně do fondu oprav). Pochopitelně však příspěvky do fondu oprav musí následně odečíst ze zisku z nájemného.

Převod bytů by mohl přinést jisté prostředky do městské kasy. Město by však mělo ověřit, jestli jsou zájemci o koupi schopní si byt udržet a rovněž předejít spekulacím s byty. U bytů vyhrazených pro komerční nájemné by mělo dojít k rekonstrukci. Při prodeji bytů by zároveň mělo být prověřeno, jestli nedošlo k výše zmíněnému střetu zájmů. Doporučení prodeje by se týkalo asi 58 – 78 bytů z kategorie standardních nájmu. S nájemníky bytů by se o tomto měla vést otevřená diskuse.

Prodeji bytů v historickém centru v současné době zamezuje jedno z minulých usnesení zastupitelstva z roku 1998 (číslo usnesení se nepodařilo zjistit). Viz.: „Zastupitelstvo města zamítlo žádosti nájemníků bytů v Příbrami I v ulicích Pivovarská 132, Hailova 117 a nám. T. G. Masaryka 98 o převod bytů do osobního vlastnictví. *“Existuje dřívější usnesení Zastupitelstva města Příbram, že se byty v historickém jádru města nebudou prodávat,” řekl starosta Pavel Pikrt*“<sup>44</sup>. V případě rozhodnutí o prodeji části bytů by mělo být uvedené rozhodnutí přehodnoceno.

---

<sup>43</sup>Viz. § 2248 a §2249 nového občanského zákoníku.

<sup>44</sup>Kahan: *Zpravodaj městského úřadu Příbram*. Červen 2014 [online]. In: . [cit. 2015-06-02]. Dostupné z: [http://www.pribram.eu/files/post/100170/kahan%20cerven%202014\\_2.pdf](http://www.pribram.eu/files/post/100170/kahan%20cerven%202014_2.pdf)



Jakýmkoliv opatřením by však měla předcházet komunikace s nájemníky bytů. Před konečným rozhodnutím, jestli byty prodat či nikoliv by mělo neprodleně dojít ke zvýšení nájemného na 21, 6 Kč.

Výtěžek z případného prodeje bytů navrhujeme investovat do rozvoje bytového fondu města (rekonstrukce jiných bytů, nákup jednotlivých bytů pro další pronájmy). Zisky z prodeje bytů neodvádět z bytového fondu!

2. **Standardní byty v domech vlastněných SVBJ (kde město vlastní pouze menšinový podíl bytů a stanoveno je nájemné na základě usnesení SVBJ<sup>45</sup>)**

**Nájemné:** nájem na základě usnesení SVBJ 18, 20, 23, 25, 26, 30, 35 nebo 60 Kč za m<sup>2</sup>

**Celkem:** 66 bytů

**Smlouva:** většinou na dobu neurčitou/3 x na dobu určitou (exekuční směna)/2 x neuvedeno<sup>46</sup>

**Lokalita:** 3/100 (1 byt), 3/101 (4 byty z toho 1 v exekuční směně), 3/102 (3 byty), 3/103 (3 byty), 3/104 (2 byty), 3/105 (2 byty),3/106 (3 byty),3/107 (2 byty), 3/108 (4 byty),3/109 (2 byty),3/110 (5 bytů),3/111 (5 bytů), 3/112 (1 byt), 4/26 (1 byt),7/68 (1 byt),7/183 (1 byt), 7/222 (1 byt v exekuční směně),7/301 (2 byty), 7/302 (2 byty), 7/303 (2 byty), 7/304 (2 byty), 7/306 (3 byty z toho 1 v exekuční směně), 7/307 (4 byty),7/308 (4 byty), 7/309 (3 byty), 8/92 (1 byt),8/113 (1 byt), 8/123 (1 byt)

**Popis:**Tyto byty se nacházejí v domech, kde město již většinu bytů prodalo a pouze část si ponechalo. Nájemné v domě je stanoveno na základě usnesení SVBJ stejnou částkou jako příspěvek do tzv. fondu oprav. Nájemníci pak zmíněnou částku platí městu jako nájemné a město odesílá peníze do fondu oprav SVBJ. **Tento postup je uplatňován u převážné většiny bytů v této kategorii a zisk pro město je tak u těchto bytů většinou nulový.** Přímé náklady města na údržbu jsou také nulové, avšak je potřeba počítat s výdaji na administrativu a provozní náklady MĚRK. U nově pronájemných bytů v letošním roce se však město už snaží o zavedení vyšších nájmu.

<sup>45</sup> Formulace uvedená v interním materiálu MĚRK: Přehled obecních bytů k 9. 4. 2015. Ve skutečnosti se ale jedná o příspěvek do tzv. fondu oprav.

<sup>46</sup> V případě chybějících informací se pravděpodobně jedná o byt, který byl ke dni 9. 4. 2015 volný, nebo se právě obsazoval.

Byty se nacházejí převážně v nástavbových bytech v Dlouhé ulici a na sídlišti, kde byl jejich prodej omezen podmínkami dotace. O jejich prodeji bylo rozhodnuto již uvedenými usneseními zastupitelstva, která však ještě nevešla v platnost, protože prodej je zablokován podmínkami dotace.

Není jisté, nakolik se v bytech SVBJ vlastněných městem jedná o tzv. starousedlíky. Ve zmíněných domech byly přidělovány sociální, služební byty a část z nich se při znovu – uzavírání smluv překlopila do standardního nájmu. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o menší byty vhodné například jako startovací, nebo sociální (navíc některé domy mají i výtahy) by vhodné rozhodnutí o prodeji ještě přehodnotit a aktuálně či potencionálně volné byty neprodávat. Sociální mix v domech je dostatečný a část z nich je opatřena výtahy. Problémem však zůstává, že většina smluv je uzavřena na dobu neurčitou a jak zvyšování nájmu, tak i využívání pro potřeby města je blokováno. U bytů pronajatých na dobu neurčitou je prodej/převod do vlastnictví stávajícím nájemníkům zřejmě nejlepším řešením.

Kromě přístaveb na ulici Dlouhé a na sídlišti se ostatní městské byty v rámci SVBJ nacházejí jednotlivě v různých domech po městě.

#### **Potenciálně volné byty v budoucnu: 3– 5**

**Doporučení:** Volné byty využívat nejlépe jako startovací, případně sociální. Vzhledem k velikosti bytů a stávajícímu sociálnímu mixu v domech jsou tyto byty jako startovací či sociální vhodné. Nepřidělovat zde byty služební (ani veřejně prospěšné). **Co se týče budoucího prodeje na základě usnesení ZM z roku 2009, doporučujeme odprodat byty pronajaté v současné době na dobu neurčitou.** Zvyšování nájemného v těchto bytech a obecně další nakládání s byty je do budoucna omezeno podmínkami občanského zákoníku (viz. Výše). Finance utržené za převod bytů by měly zůstat k dispozici bytové politice města – pro opravy, rekonstrukce, výstavbu či nákup jiných a pro novou koncepci vhodných bytů. **Případnému odprodeji u bytů pronajatých na dobu neurčitou by však mělo předcházet neprodlené zvýšení nájemného o 20 %.**

Byty volné, anebo pronajaté na dobu určitou by si mělo město ponechat a navýšit nájemné (fond oprav rozhoduje SVBJ, ale nájem si může určit město v jakékoliv výši). Podle dispozic (velikost, atraktivita lokality) rozhodnout, zda sociální či byt za tržní nájemné. Nástavbové byty jsou vhodné jako sociální či startovací.

### 3. Sociální byty

**Nájemné:** tzv. nájem standard – sociální 18 Kč za m<sup>2</sup> (+ ve 2 případech 25 Kč a ve 3 30 Kč za m<sup>2</sup>)/snížená kvalita bytu – sociální 18 Kč za m<sup>2</sup>/nájem na základě usnesení SVBJ – sociální 18, 20, 25 nebo 26 Kč za m<sup>2</sup>

**Celkem:** 50 bytů

**Smlouva:** 20 bytů na dobu určitou/26 bytů na dobu neurčitou /4 x neuvedeno

**Lokality:** 1/1 (1 byt), 3/100 (1 byt), 3/103 (1 byt), 3/106 (1 byt), 4/5 (38 bytů), 4/157 (1 byt), 4/158 (1 byt), 6/26 (5 bytů), 7/190 (1 byt)

**Popis:** Byty přidělené městem jako sociální se nacházejí v bytových domech za tímto účelem vybudovaných nebo zrekonstruovaných (4/5, 6/26). Dále také v některých zbytkových bytech města v rámci SVBJ a ve dvou bytech se sníženou kvalitou (4/157, 4/158). Ve zmíněných domech (kromě bytů se sníženou kvalitou se) se však nacházejí i služební, veřejně prospěšné a i standardní nájmy.)

Je třeba upozornit na fakt, že město má (mimo kapacity DPS) celkem 10 bezbariérových bytů. Z nich jsou ale minimálně 3 (6/26) využívány jako standardní či sociální, a nikoliv jako byty pro zdravotně handicapované. 1 byt bude nyní využívat klient neziskové organizace ALKA. Pro tyto účely však bylo nutné původně „bezbariérový“ byt znovu upravit pro skutečně bezbariérový přístup.

**Potenciálně volné byty v budoucnu:** 20 – 24

**Doporučení:** Tyto byty by nadále měly být využívány jako sociální. V sociálních bytech přidělených na dobu neurčitou by mělo být zjištěno proč a za jakých okolností k tomu došlo. Stejně tak i tzv. standardních nájmu, které se překlopily z nájmu sociálních (např. v domě 6/26). U domů 4/5 a 6/26 doporučujeme nadále přidělovat menší část bytů jako služebních (nikoliv však veřejně prospěšných) kvůli zachování sociálního mixu. V případě sociálních bytů v rámci SVBJ doporučujeme přidělovat pouze sociální nebo startovací byty, protože sociální mix v domech již existuje. V případě bytů se sníženou kvalitou se jedná o specifickou sociálně vyloučenou lokalitu, kde patrně nebude zájem majoritní populace o bydlení, a to ani ze sociálních důvodů.

**U bytů pronajatých na dobu neurčitou zvýšit neprodleně nájemné na 21, 6 Kč za m<sup>2</sup>.**

U bytů pronajatých na dobu určitou postupovat dle doporučení uvedených v kapitole 5.

#### **4. Byty určené pro příjmově vymezené osoby – sociální byty**

**Nájemné:** Příjmově vymezené osoby – sociální 47,28 Kč na m<sup>2</sup>

**Celkem:** 19 bytů (ve 2 domech)

**Smlouva:** vždy na dobu určitou 2 roky

**Lokality:** 2/326 (6 bytů), 4/4 (13 bytů)

**Popis:** Byty pro tzv. příjmově vymezené osoby vybudované z dotace SFRB v roce 2006 a s podmínkou udržitelnosti (tedy omezení prodeje) do srpna 2036. Příjmově vymezené osoby musejí splnit stanovené podmínky podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., které jsou následující *„Příjmově vymezenou osobou se rozumí 1. samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle písmene e) v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem; 2. osoba s dalšími členy domácnosti,<sup>6)</sup> která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto*

nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.<sup>47</sup> Žadatelé o byt musejí také dokládat příjmy za posledních 12 měsíců.

V bytech určených pro tzv. příjmově vymezené osoby se v současné době nachází celkem 6 nájmu uzavřených pro veřejně prospěšné zaměstnance. Podle šetření MĚRK však tito nájemníci splňují podmínky nařízení vlády č. 146/2003 a bydlí tak v těchto bytech v souladu s podmínkami dotace.

#### **Potenciálně volné byty v budoucnu: 19**

**Doporučení:** Kvůli zachování sociálního mixu do těchto bytů umisťovat i služební zaměstnance, bude-li jejich situace odpovídat podmínkám Nařízení vlády č. 146/2003 sb. a do budoucna se tohoto postupu držet.

#### **5. Byty se sníženou kvalitou**

**Nájemné:** snížená kvalita bytu 10 nebo 13 Kč za m<sup>2</sup>

**Celkem:** 14 bytů (v 5 domech)

**Smlouva:** 4 x na dobu neurčitou/8 x na dobu určitou/2 x neuvedeno

**Lokality:** 1/129 (1 byt), 4/151 (3 byty), 4/152 (2 byty), 4/157 (3 byty), 4/158 (5 bytů)

**Popis:** Tato kategorie je určena zákonem č. 107/2006 a jedná se o byty bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byty s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

---

<sup>47</sup>Nařízení vlády č. 146/2003 sb. [online]. In: . [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: [http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-obci/dotace-na-vystavbu-najemnich-bytu/narizeni-vlady-1462003-sb/?no\\_cache=1](http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-obci/dotace-na-vystavbu-najemnich-bytu/narizeni-vlady-1462003-sb/?no_cache=1)

Další podmínky jsou následující: g) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení pouze s příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu,<sup>1)</sup> rodinnému domu<sup>2)</sup> nebo k bytu,<sup>14)</sup> ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti,<sup>6)</sup> kteří mají v bytě bydlet;

h) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení nejdéle na dobu dvou let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit. V tomto případě nemusí být podmínky uvedené v písmenu g) splněny.

Kromě jediného, se všechny ostatní byty se sníženou kvalitou nacházejí v lokalitě „Na Flusárně“ v Březnické ulici. Jedná se o sociálně vyloučenou lokalitu s většinovým zastoupením Romů.

#### **Potenciálně volné byty v budoucnu: 8 – 10**

**Doporučení:** Bytové domy v Březnické ulici jsou ve špatném technickém stavu a vyžadují rekonstrukci. Pokud k ní dojde, tak by se v uvolněných bytech mělo město pokusit o tvorbu sociálního mixu. Je však otázkou kdo se bude chtít nastěhovat do lokality se „špatnou pověstí“.

**U bytů pronajatých na dobu neurčitou neprodleně zvýšit nájemné na 12 (10 Kč + 20 %), respektive na 15, 6 (13 Kč + 20 %) Kč za m<sup>2</sup>. U nově pronajatých bytů na částku 47, 28 Kč za m<sup>2</sup> (případně uvažovat o slevě, kvůli snížené kvalitě bytů na 34 Kč za m<sup>2</sup>)**

#### **6. Byty pro tzv. veřejně prospěšné zaměstnance**

**Nájemné:** 18 Kč za m<sup>2</sup>/příjmově vymezené osoby – veřejně prospěšný 47,28 Kč za m<sup>2</sup> (6 bytů)/nájem na základě usnesení SVBJ 18, 20, 25, 30 nebo 35 Kč za m<sup>2</sup> (20 bytů)

**Celkem:** 51 bytů

**Smlouva:** v naprosté většině případů na dobu určitou/pouze 1x na dobu neurčitou – v rozporu ze zásadami/1 x nezjištěno

**Lokality:** 1/100 (3 byty), 1/104 (1 byt), 1/132 (1 byt), 1/156 (1 byt), 2/326 (2 byty), 3/100 (2 byty), 3/102 (1 byt), 3/104 (2 byty), 3/105 (2 byty), 3/107 (2 byty), 3/109 (2 byty), 3/112 (1 byt), 4/4 (4 byty), 4/5 (6 bytů), 6/26 (8 bytů), 6/353 (1 byt), 7/279 (2 byty), 7/301 (2 byty), 7/303 (1 byt), 7/304 (1 byt), 7/305 (4 byty), Nový Rybník 33 (1 byt – není jisté zda se jedná o veřejně prospěšný). 7/378

**Popis:** V minulosti byly dle zásad o přidělování byty pronajímány také tzv. veřejně prospěšným zaměstnancům většinou z oblasti školství, zdravotnictví, policie a dalších státních zaměstnanců působících ve městě. Některé byty byly také pronajaty členům sportovních oddílů nebo správcům sportovních areálů. Byty se nacházejí různě po městě. Celkem 6 bytů pro veřejně prospěšné zaměstnance se momentálně nachází ve dvou domech vystavených z dotace SFRB pro tzv. příjmově vymezené osoby. Podle

šetření MĚRK však bydlení těchto nájemníků odpovídá podmínkám Nařízení vlády č. 146/2003 sb.

### **Potenciálně volné byty v budoucnu: 50 bytů**

**Doporučení:** Neprodlužovat smlouvy na dobu určitou v těchto domech (o tomto rozhodnutí včas informovat obyvatele, aby mohli reagovat. Město neodpovídá za bytové podmínky zaměstnanců státní správy a dalších subjektů a v současné době je k tomu nenuť ani žádný zákon. V průběhu nejbližších dvou let se pro potřeby města může takto uvolnit až 50 bytů.

Pokud by bylo rozhodnuto tuto kategorii nájmu zachovat, bylo by vhodné přehodnotit, jaké veřejně prospěšné zaměstnance vlastně mělo město podporovat. Podpora ve formě přidělení městských bytů s nižším, než komerčním nájemným může být například účelná pro přilákání nebo udržení některých strategických profesí ve městě. I v těchto případech je však vhodné byty pronajímat pouze jedenkrát „na rozjezd kariéry“ a smlouvy dále neprodlužovat. Nájemné by se u nově pronajatých bytů mělo zvednout na částku 68, 71 Kč za m<sup>2</sup>. **U jednoho bytu pronajatého na dobu neurčitou zvýšit neprodleně nájemné na 21, 6 Kč za m<sup>2</sup>.**

Otázkou zůstává jak naložit s byty pro veřejně prospěšné zaměstnance, které se jednotlivě nacházejí přímo v areálech institucí, ve kterých nájemníci pracují. **Jedná se o byty na adresách 1/104 (škola), 1/156 (knihovna), 6/353 (škola), 7/279 (škola – 2 byty), 7/378 (sportovní zařízení města). Celkem 6 bytů.**

### **7. Služební byty**

**Nájemné:** 18 Kč za m<sup>2</sup> (4 byty)/nájem na základě usnesení SVBJ 18, 20, nebo 26 Kč za m<sup>2</sup> (4 byty)/příjmově vymezené osoby – služební byt 47,28 Kč za m<sup>2</sup> (1 byt).

**Celkem:**10 bytů

**Smlouva:**vždy na dobu určitou na 3 roky

**Lokality:**2/326 (1 byt), 3/106 (1 byt), 3/112 (1 byt), 4/5 (2 byty), 6/26 (2 byty), 7/193 (1 byt), 7/302 (1 byt), 7/306 (1 byt)

**Popis:**Služební byty pro zaměstnance města. V současné době zaměstnanci MěÚ nebo Městské policie. Jeden služební byt je v domě určeném pro tzv. příjmově vymezené osoby, nicméně podle šetření MěRK umístění nájemníka odpovídá podmínkám Nařízení vlády č. 146/2003 sb. A tedy i podmínkám dotace.

**Potenciálně volné byty v budoucnu:** 10

**Doporučení:** Město by si mělo stanovit, kolik služebních bytů vlastně potřebuje. Pokud by bylo rozhodnuto tuto kategorii nájmu zachovat, bylo by vhodné přehodnotit, jaké služební zaměstnance by vlastně mělo město podporovat. Podpora ve formě přidělení městských bytů s nižším, než komerčním nájemným může být například účelná pro přilákání nebo udržení některých pro město strategických profesí. I v těchto případech je však vhodné byty pronajímat pouze jedenkrát „na rozjezd kariéry“ a smlouvy dále neprodlužovat.

Umísťování služebních nájemníků v lokalitách se sociálními byty přispívá k sociálnímu mixu. Služební nájmy však neumísťovat do domů SVBJ, kde již sociální mix existuje. **U nově pronajatých bytů zvýšit nájemné na 68, 71 Kč za m<sup>2</sup>.**

## **8. Byty v domech s pečovatelskou službou**

**Nájemné:** DPS 15,21 Kč za m<sup>2</sup>

**Celkem:** 330 bytů (v 5 domech, 7 č. p.)

**Smlouva:** 12 x na dobu určitou/310 na dobu neurčitou/u 8 bytů nezjištěno

**Lokality:** 1/69 (67 bytů), 3/143 (43 bytů), 6/155 (13 bytů),7/494 (35 bytů), 8/100 (66 bytů),8/101 (60 bytů),8/102 (46 bytů)

**Popis:** Byty v DPS jsou koncentrovány celkem v 5 objektech (v 7 č. p.). Jejich přidělování se řídí *Zásadami pro přidělování a užívání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“)*. V nové verzi těchto zásad došlo ke zpřísnění podmínek pro přidělování tak, aby nedocházelo k neoprávněnému obývání těchto bytů například dlouhodobými návštěvami nebo aby nebyly byty přidělovány jako sociální<sup>48</sup>. Při

---

<sup>48</sup>Podle respondentky SO však dochází k přidělování těchto bytů nikoliv jako sociálních, ale z důvodu sociální naléhavosti. Viz. *Zásady pro přidělování a užívání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“)*



šetření sociálního odboru v DPS, které proběhlo na podzim roku 2014, se ukázalo, že z 376 obyvatel bytů v DPS jich 43 nevyužívá žádné služby, které jsou v DPS nabízeny.

Budovy DPS 8/100-102, 3/143, 7/494 jsou zatepleny (z dotace).

**Potenciálně volné byty v budoucnu: 12- 20**

**Doporučení:**Zvýšit nájemné u bytů pronajatých na dobu neurčitou na **18, 25 Kč za m<sup>2</sup>**.

U nově pronajatých bytů zvýšit nájemné na **40 Kč za m<sup>2</sup>**

**Od nájemníků v bytech DPS vyžadovat uzavření smlouvy s některým z poskytovatelů pečovatelské služby (město, charita aj.).**

**Tabulka č. 5 Typy smluv v městských bytech. Stav k 9. 4. 2015 (bez DPS)**

Smlouvy na dobu neurčitou	Smlouvy na dobu určitou a neobsazené byty
179	122

**Tabulka č. 5.: Uvolňování bytů v budoucích letech (Zdroj dat: podklady z MĚRK)**

Měsíc/rok	Celkem	SVBJ	Sociální	Veřejně prospěšný	Služební	Příjmově vymezený -sociální	Snížená kvalita bytu	DPS
5/2015	3(2)					1		2
6/2015	12	1	2	7		1	1	
7/2015	4(1)		1	2				1
8/2015	3			3				
9/2015	7(3)	1	2		1			3
10/2015	9(2)		4	2		1		2
11/2015	7	1	4	2				
12/2015	6		2	2		2		
Celkem/2015	51 (8)	3	15	18		5	1	8
1/2016	6(2)				1	1	2	2
2/2016	5		1	4				
3/2016	13(4)		1	6	2			4
4/2016	4(3)		1					3
5/2016	5		1	1		3		
6/2016	1						1	
7/2016	2			2				
8/2016	3			2		1		
9/2016	1			1				
10/2016	6			3		3		

11/2016	4			1	1	2		
12/2016	3		1				2	
Celkem/2016	53 (9)		5	20	4	10	5	9
2/2017	2			1	1			
3/2017	2			1			1	
4/2017	3			1	2			
5/2017	2			2				
8/2017	3			3				
9/2017	1			1				
10/2017	2			2				
11/2017	1				1			
Celkem/2017	16			11	4		1	
2/2019	1				1			

Tabulka č. 5 ukazuje, kolik bytů z jednotlivých kategorií se bude uvolňovat v následujících měsících a letech. Tyto údaje mohou posloužit pro naplánování budoucího rozdělení bytového fondu a obsazování bytů.

**Tabulka č. 6.: Rozměry bytů a bezbariérovost (bez DPS)**

Rozměr v m <sup>2</sup>	Celkem	Smlouva: Doba neurčitá	Výtah	Bezbariérový	Standardní byty města	SVBJ	Byty pro příjmově vymezené	Snížená kvalita
16 – 34,97	23	14	10	0	9	11	2	1
35-49,84	118	51	45	6	46	46	14	12
51–69,80	77	45	26	4	38	30	7	2
70,08–97,09	51	33	6	0	40	7	3	1
100,43 a více	14	8	1	0	14	0	0	0

**Tabulka č. 7. Byty podle počtu pokojů (bez DPS)**

Počet pokojů	Celkem	Smlouva: doba neurčitá	Výtah	Bezbariérovost
1 + 0	67	29	28	7
1 + 1	71	32	20	0
1 + 2	1	1	0	0
2 + 0	42	18	18	2
2 + 1	72	46	17	1
3 + 0	4	3	4	0
3 + 1	34	28	1	0
4 + 1	11	10	1	0

#### 4.1. Struktura nájemníků, postoje k bytové politice a spokojenost s technickým stavem bytů

V rámci terénního šetření v domácnostech nájemníků městských bytů bylo navštíveno celkem 15 domácností v 11 různých bytových domech a výzkumníci taktéž iniciovali moderovanou diskusi s nájemníky bytů v bytovém domě v centru Příbrami. Oslovování nájemníků ochotných k rozhovoru probíhalo namátkově ve spolupráci s MĚRK, nebo náhodně v bytových domech, kde již probíhalo šetření. Cílem terénního šetření bylo zjištění informací o struktuře nájemníků městských bytových domů, o technickém stavu bytů a domů, jejich poloze a dispozicích jednotlivých bytů a v neposlední řadě také o spokojenosti nájemníků s kvalitou bydlení a s bytovou politikou města.

Vzhledem k tomu, že je struktura nájemníků popsána v podkapitole 4. 4., budeme se v textu nadále věnovat spokojenosti nájemníků s kvalitou bydlení a bytovou politikou města.

Ve výpovědích oslovených nájemníků převažovala kritika technického stavu domů a bytů, a to bohužel i u nedávno rekonstruovaných domů (například 6/26). Většina výtek směřovala zároveň k celkovému podfinancování bytového fondu, jako k hlavnímu původci technických nedostatků. A to jak z hlediska oprav, tak i dílčích nebo komplexních rekonstrukcí. U oprav a rekonstrukcí byla opakovaně kritizována snaha snížit náklady na nejnížší možnou míru a ušetřit<sup>49</sup>, což se projevovalo nízkou kvalitou práce i materiálů a rychlým chátráním nově opraveného či vyměněného. U některých domů (viz. Kapitola č. 4.) se projevovaly také nedostatky způsobené již od počátku nekvalitní výstavbou domů. Výčet všech zmiňovaných závad je poměrně obsáhlý, proto se nyní omezíme jen na některé nejdůležitější. Nájemníci poukazovali (a v některých případech i doložili fotodokumentací<sup>50</sup>) především na - plísň v bytech i společných prostorech (1/98, 1/15, 1/16, 1/18, 3/100, 4/26), celkovou vlhkost (1/98, 4/26) špatné odpady (1/98, 1/16), zatékání (1/98, 1/117), praskající zdi (1/98, 1/15, 1/16), padající omítku (1/98, 1/15, 1/15, 1/18), špatně těsnící okna (včetně nedávno vyměněných) 1/98, 1/15, 1/16, 6/26, 3/100), ucpané žlaby od ptačího trusu (1/16), zastaralé či špatné rozvody elektřiny a další. Uvedené nedostatky se odrážejí hlavně na sníženém komfortu bydlení, vysokých výdajích za služby a nutností vlastních investic do úprav, rekonstrukcí či výměn základního vybavení v bytech. Hlavně vysoké výdaje za služby a

<sup>49</sup>Požadavek nejnížší ceny je dán zákonem o veřejných zakázkách. Nicméně základní technické parametry minimální kvalitu materiálu je možné stanovit dopředu v požadavcích na zakázku.

<sup>50</sup>Viz příloha č. 1.

vlastní náklady vložené do oprav považují nájemníci za hlavní nevýhody bydlení v městských bytech, které se vyrovnají, nebo i předčí výhody spojené s nízkým nájemným a jistotou bydlení. Především u dlouholetých nájemníků, se smlouvami na dobu neurčitou, dosahují (dle vlastních tvrzení<sup>51</sup>) již investované částky do oprav bytů i několika set tisíc korun. U řady nájemníků tak zabraňuje přestěhování se do jiných bytů s lepším standardem vědomí vysokých investic, které již do městských bytů ve kterých bydlí, vložili. Vzniklou situaci lze označit za patovou.

V hodnocení komunikace a spolupráce s MĚRK se nájemníci rozcházejí. Menšina oslovených respondentů (1/132, 1/117, 1/100) hodnotila ochotu, údržbu a servis ze strany MĚRK jako dobré. Větší část nájemníků však zmiňovala zdlouhavé čekání na požadované opravy a neustálé spory o tom, jaké opravy by měli hradit ze svých kapes, a co už je povinností MĚRK. Podle předchozího vedení MĚRK však opravy hrazené nájemníky, včetně jejich výše stanovuje Nařízení vlády 258/1995 paragraf 5 a 6 (novelizované k 1. 1. 2010 prováděcí vyhláškou). Nový občanský zákoník sice toto nařízení zrušil, nicméně se stále používá jako vodítko, dokud nebude existovat nová právní úprava těchto záležitostí.

U některých nájemníků se také projevovala nespokojenost s kvalitou oprav a s použitím levných materiálů. Důsledkem toho je jistá míra rezignace části nájemníků na spolupráci s MĚRK a spoléhání se na vlastní schopnosti a finanční prostředky při údržbě bytů: „*Co si sami neuděláme, to nemáme.*“<sup>52</sup>.

Vzhledem k postupnému stárnutí dlouhodobých nájemníků v některých městských bytových domech byla jako zásadní nedostatek zmiňována absence výtahů (1/98, 1/100, 1/117, 1/132, 1/15, 1/18). V bytovém domě 1/98 postrádají nájemníci větší prostory pro uskladnění svého majetku (chybí sklepy).

Větší část starousedlých nájemníků hovořila o svém dlouhodobém zájmu o převedení bytů do osobního vlastnictví (1/15, 1/16, 1/18, 1/98, 1/117, 1/132). V některých domech byla žádost podávána kolektivně a opakovaně. Vzhledem k tomu, že se tyto domy nacházejí v historickém centru, je však jejich prodej regulován usnesením zastupitelstva z roku 1998.

---

<sup>51</sup>Viz příloha č. 2.

<sup>52</sup>Osobní sdělení respondent MB 6. Vlastní terénní záznamy.

## 4.2. Hospodaření s bytovým fondem

Následující tabulka č. 8 přibližuje hospodaření MĚRK s bytovým fondem v letech 2012, 2013 a 2014. Výdaje na samotný provoz MĚRK (platy, zaměstnanců, energie, kancelářské potřeby atd.) dostupné pouze za správu bytového a nebytového fondu (před rozdělením), jsou uvedené v závorce. Podle odhadů pracovníků MĚRK provozní výdaje za správu bytového fondu zahrnoval zhruba polovinu této částky, která je proto v tabulce uvedena poměrným odhadem **v zelených číslech**. Celkové zisky z pronajímání bytového fondu nejsou příliš velké. Podle našich odhadů se například v roce 2014 jednalo o částku necelých 40 000 Kč. V roce 2012 a 2013 byly příjmy řádově vyšší – zhruba 533 000 a 1 344 000. Bytový fond je přitom celkově ve špatném stavu a většina bytových domů v majetku města by potřebovala finančně náročné investice do rekonstrukcí. Dle výzkumníkům dostupného *Posouzení stavu objektů s byty určenými k odprodeji do soukromého vlastnictví*<sup>53</sup>, které si město nechalo začátkem letošního roku vypracovat u soukromé projektové kanceláře se však jen investice nutné pro rekonstrukci objektů 1/98, 1/117 a 1/132 odhadují na částku 3 716 675 Kč (1/117 – 2 870 592, 1/98 – 708 955 132, 1/132 – 137 128)<sup>54</sup>. Zvýšení nájemného navrhované v kapitole 5 by přitom přineslo nemalé prostředky do městské kasy. Například jen zvýšení nájmu o 20 % u standardních nájmu a bytů v DPS pronajatých na dobu neurčitou by ročně přineslo zhruba 853 872 Kč. Nicméně výnosy z pronájmu městských bytů jsou z bytového fondu částečně vyváděny a používány městem pro jiné účely. Za tohoto stavu není možné bytový fond řádně udržovat, a ani při zvýšení nájemného se nestane „samoudržitelným“.

**Tabulka č. 8. Příjmy a výdaje MĚRK v letech 2012, 2013 a 2014.** (Zdroj: MĚRK)

Rok	Příjmy z nájmu	Výdaje na opravy apod.	Výdaje na provoz MĚRK
2012	6 177 958	2 324 072	<b>3 320 076</b> (6 640 152)
2013	6 420 962	2 324 024	<b>2 752 346</b> (5 504 691)
2014	6 081 759	3 171 624	<b>2 872 377</b> (5 744 753)

Tabulka číslo 9. porovnává výdaje na základní opravy a údržbu některých bytových domů v majetku města<sup>55</sup> za vybraná období s příjmy z tzv. čistého nájmu za vybraná období. Do

<sup>53</sup>Interní materiál MĚRK

<sup>54</sup>Podle našeho názoru i dle názoru nájemníků bytových domů jsou odhadované částky za rekonstrukce hrubě podhodnocené.

<sup>55</sup>Údaje o některých domech, které se podařilo zjistit ve spolupráci s MĚRK.

výdajů přitom nejsou zahrnuty provozní náklady MĚRK. Z některých hodnot uvedených v tabulce vyplývá, že v dlouhodobějším období byl provoz některých nemovitostí dokonce ztrátový (čísla v červených hodnotách). U většiny domů však v dlouhodobějším období převažovaly zisky výrazněji než výdaje (čísla v zelených hodnotách)

**Tabulka č. 9. Provozní náklady některých bytových domů ve vlastnictví města nemovitosti<sup>56</sup>.** Do částek není započteno pojištění ani náklady na provoz MĚRK- Jedná se příjmy z čistého nájmu<sup>57</sup>. (Zdroj: MĚRK)

Dům – č. p.	Výdaje 2014	Výdaje 1/2010 – 5/2015	Příjmy z nájmu měsíčně <sup>58</sup>	Příjmy z nájmu ročně	Příjmy 1/2010 – 5/2015
1/15	19 385	161 666	6329	75 948	329 108
1/16	52 901	420 260	8531	102 372	452 143
1/17	10 533	76 911	6717	80 604	443 073
1/18	23 953	179 006	9988	119 856	529 364
1/69 (DPS)	27 278	43 603	36 176	434 112	1 917 328
1/98	85 057	271 999	17 265	207 180	863 250
1/100	3871	189 643	6500	78 000	344 500
1/101	4060	300 347	7265	87 188	385 077
1/117	18 001	1 284 836	20 780	249 360	1 101 340
1/132	14 023	55 843	18 042	216 504	956 226
2/326 <sup>59</sup>	24 622	108 144	19 699	236 388	1 044 047
4/5 <sup>60</sup>	229 634	487 658	44 085	529 020	2 580 505
6/26	28 072	100 124	22 720	272 640	1 204 160
6/155	12 594	376 833	6717	80 604	356 001
8/100 (DPS)	245 103	464 959	41 329	495 948	2 190 437
8/101 (DPS)	5196	126 347	38 263	459 156	1 989 676
8/102 (DPS)	2585	42 649	37 114	445 368	1 781 472

#### 4.3. Dluhy

Ke dni 9. 4. 2015, činila výše dluhu na nájemném v městských bytech 6 461 083 (dluhy za nájem a služby)s celkovým počtem 189 dlužníků. 59 z těchto dlužníků ještě ke stejnému datu bydlelo v městských bytech, ale dluh byl započítán včetně nedoplatků a přeplatků z vyúčtování služeb za rok 2014 (lze uhradit do 31. 7. 2015). 121 dlužníků už se odstěhovalo a 9 zemřelo.

<sup>56</sup> Příjmy jsou počítané při teoretickém obsazení všech bytů a také při stoprocentním výběru nájemného. Tzn. že nikdo na nájemném nedluží

<sup>57</sup> Čistý nájem, kde nejsou zahrnuty splátky vybavení zakoupeného do bytů městem.

<sup>58</sup> Údaj při plné obsazenosti všech bytů za stávajícího nájemného.

<sup>59</sup> V tomto domě je nájemné 47, 28 Kč za m<sup>2</sup>.

<sup>60</sup> Údaje se týkají pouze bytů v objektu a nikoliv ubytovny.

Představitelé MĚRK při rozhovorech vyjadřovali obavu z toho, zda budou někteří nájemníci zvládat platit zvýšené nájemné, když i při současných nízkých hodnotách neplní své platební závazky. Řešením tohoto problému u nájemníků, kteří pobírají sociální dávky, by mohlo být zavedení tzv. institutu zvláštního příjemce pro dávky určené k bydlení nebo zavedení tzv. přímých úhrad. Využívání institutu zvláštního příjemce doporučuje i ASZ: „*Obec, podobně jako další vlastníci bytového fondu, má prostředky k tomu, aby prodlevy s hrazením nájemného řešila s náležitým předstihem. Je-li dlužník příjemcem dávek státní sociální podpory (příspěvku na bydlení), může obec i přes jeho nevěli prostřednictvím institutu zvláštního příjemce dávky zasílat dávky vynakládané na úhradu nájemného přímo na účet pronajímatele. Dávka se tak do rukou nájemce vůbec nedostane. V praxi obcí to znamená, že orgán rozhodující o dávkách rozhodne o vyplácení příslušné dávky zvláštnímu příjemci, kterým se stane pronajímatel, v tomto případě obec (město). K tomu je samozřejmě nutná spolupráce orgánů obce, které mají na starosti výkon státní správy a samosprávy. Například bytový odbor zjistí narůstající dluh na nájemném, neúspěšně iniciuje spolupráci s nájemcem a poté požádá odbor státní sociální podpory a odbor sociální péče, aby rozhodly, že příslušné sociální dávky určené na bydlení neplatícího nájemce budou zasílány přímo na účet obce (města), který bytový odbor určí. Orgán rozhodující o dávce postupuje dále podle příslušných právních předpisů. Možnost určení zvláštního příjemce sociálních dávek předpokládá zákon č. 100/1988 Sb., o sociálním zabezpečení v ustanovení § 102 odst. 3. Pro dávky státní sociální podpory je takový postup možný podle § 59 odst. 2 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře ve znění pozdějších předpisů; odstavec 4 tohoto paragrafu umožňuje využít tyto dávky také na úhradu dluhu na nájemném. Zvláštního příjemce dávek předpokládá rovněž zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů v § 40 odst. 2.<sup>61</sup>“ Využívání institutu zvláštního příjemce pro tyto účely má však i některá úskalí. Primárně je totiž příspěvek na bydlení určen na úhradu nájmu i služeb dohromady a při vyplácení ÚP je tato částka nedělitelná. Město by tak muselo zbytek peněz přeposílat dodavatelům energií anebo zpětně vyplácet nájemníkům. V současné době město Příbram využívá institut zvláštního příjemce pouze u důchodů (ze zdravotních důvodů).*

---

<sup>61</sup>Agentura pro sociální začleňování. *Využívání institutu zvláštního příjemce dávky.*  
<http://www.socialni-zaclenovani.cz/vyuzivani-institutu-zvlastniho-prijemce-davky>

Další možností je používání tzv. přímých úhrad. Většinou se používají k zasílání dávky pomoci v hmotné nouzi, tzv. doplatku na bydlení přímo na účet pronajímatele. Tento postup se osvědčil například u některých osob ubytovaných na ubytovnách. Jejich doplatky na bydlení jsou zasílány přímo na účet majitelů ubytoven.

## 2. Nájemné

---

### 1. 1 Současné nájemné v městských bytech a možnost jeho zvyšování

Tématu se částečně věnujeme v kapitole 4.4. *Struktura bytového fondu*.

K 9. 4. 2015 utřžilo město z čistého nájemného měsíčně částku 573 646 Kč a částku 601 780 Kč z nájemného, do kterého jsou zahrnuty i splátky za základní vybavení bytů.

V současné době je nájemné ve většině bytů (175 bytů) mimo DPS, stanoveno na částku 18 Kč za m<sup>2</sup>. U bytů DPS je nájemné 15, 21 Kč (322 bytů). Další částky nájemného jsou následující: 10 Kč (6 bytů), 13 Kč (7 bytů), 20 Kč (30 bytů), 23 Kč (5 bytů), 25 Kč (20 bytů), 26 Kč (5 bytů), 30 Kč (12 bytů), 35 Kč (7 bytů), 47, 28 – určené podmínkami dotace SFRB (26 bytů), 60 Kč (celkem 4 byty, z toho dlouhodobě 2 volné).

**Při pohledu na uvedená čísla není potřeba připomínat, že nájemné v městských bytech je rekordně nízké. U měst srovnatelné velikosti pravděpodobně nejnižších v rámci ČR a jedno z nejnižších v rámci ČR vůbec. Zvyšovalo se jen pozvolna. Kromě nízkého nájemného bylo v minulosti problematické také vyvádění zisků z bytového fondu a používání peněz pro jiné potřeby města. Za těchto okolností není bytový fond „samoudržitelný“.**

Vzhledem k některým zjevně nepromyšleným či chybným rozhodnutím města v minulosti bude však značně obtížné tento stav urychleně napravit. **Problémem jsou hlavně převažující smlouvy na dobu neurčitou, kdy není možné výrazně navýšovat nájemné a možnosti města s nakládáním s byty jsou značně omezené.** Nový občanský zákoník k tomu praví: „*Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.*“<sup>62</sup> V praxi to

---

<sup>62</sup>Viz. § 2248 a §2249 nového občanského zákoníku.



znamená zvyšování nájmu o 20 % jednou za tři roky. Podle tohoto modelu by se zvyšování nájmu dělo následujícím způsobem:

2015: (nyní 18 Kč) – 21, 6 Kč.

2018 – 25, 92 Kč.

2021 – 31, 10 Kč

2024 – 37, 32 Kč

2027 –44, 78

2030 – 53, 74 Kč.

Na úroveň blížící se nákladovému nájemnému se tedy u bytů pronajatých na dobu neurčitou lze dostat nejdříve za 15 let. Do té doby však již bude nákladové nájemné podstatně vyšší. Přesto však doporučujeme nájemné v těchto bytech zvýšit neprodleně. Při součtu započtené podlahové plochy všech bytů pronajatých na dobu neurčitou (mimo bytů kde je nájemné určeno rozhodnutím SVBJ) s tzv. standardním nájmem, nám vychází celkový měsíční příjem města z čistého nájmu 139 521 Kč měsíčně (1 674 255 Kč ročně). Při zvýšení nájmu na 21, 6 Kč však město utrží 167 425 Kč měsíčně, tedy o 29 904 Kč měsíčně více. Za celý rok město utrží 2 009 105 Kč, tedy o 334 851 Kč více. Nájemné by se mělo také zvýšit u bytů se sníženou kvalitou pronajatých na dobu neurčitou, ze současných 10 a 13 Kč na 12 a 15, 6 Kč.

Podobně lze postupovat u bytů DPS pronajatých na dobu neurčitou, kde je nájemné o 15, 5 % nižší, než ve většině ostatních městských bytů – 15, 21 Kč. Prostým zvýšením nájmu o 20 % na 18,25 Kč by město utržilo měsíčně o 39 086 Kč více a 469 027 ročně.

### 1.1. Nákladové nájemné

Nákladové nájemné se stanovuje poměrně složitým výpočtem. Pohybuje se však obvykle na částce cca 50 Kč za m<sup>2</sup>. Jako vodítko lze použít aktuální částku, kterou stanovuje SFRB pro nájemné tzv. příjmově vymezených osob, tedy 47, 28 Kč. Tuto částku doporučujeme aplikovat na nově uzavřené smlouvy u sociálních bytů

### 1.2. Cílové nájemné

Dle zákona č.107/2006 o jednostranné zvyšování nájemného, se od roku 2012 mělo cílové nájemné v městech střeďočeského kraje s počtem obyvatel od 10 000 do 49 000 (tedy i

v Příbrami) dosahovat částky 68,41 Kč za m<sup>2</sup> a 61, 57 za m<sup>2</sup> u bytů se sníženou kvalitou<sup>63</sup>. Doporučujeme zjistit, proč město v minulosti nevyužilo svých zákonných možností.

### 1.3. Tržní nájemné v soukromých bytech v Příbrami

Pro potřeby této studie bylo zprůměrováno z nabídky celkem pěti bytů nabízených realitními kanceláři v Příbrami na cca 125 Kč za m<sup>2</sup>. Do této částky však mohou být zahrnuty i vklady do tzv. fondu oprav. Nezapočteny jsou naopak kauce a poplatky.

### 1.4. Doporučení budoucí výše nájemného

1. U bytů pronajatých na dobu neurčitou zvýšit u všech kategorií neprodleně částku nájemného **o 20 %**.
2. **U nově pronajímaných sociálních bytů nájemné zvednout na úroveň 47, 28.** Tato částka představuje v podstatě nákladové nájemné, a navíc to bude logické a spravedlivé vzhledem k nájůmům v bytech pro příjmově vymezené osoby.

Vzhledem k tomu, že ÚP Kop Příbram zvednul výši obvyklého nájemného v místě na 70 Kč za m<sup>2</sup>, neměl by být ani pro sociálně slabé rodiny problém pokrýt nájemné z příspěvku na bydlení.

Smlouvy by měli být uzavírány na dobu určitou -1 rok. Jejich prodlužování podmínit přetrvávající sociální potřebností nájemníků (podmínky prodloužení přesně stanovit v nových zásadách).

3. **V bytech DPS zvyšovat nájemné u nově pronajímaných bytů na částku 40 Kč za m<sup>2</sup>.**
4. **U nově pronajímaných služebních bytů zvednout nájemné do výše cílového nájemného na 68,41. Smlouvy by měly být uzavírány na 2 nebo 3 roky. Smlouvy by neměly být (kromě výjimečných případů, které budou přesně stanoveny v nových zásadách) po uplynutí 2 nebo tří let dále prodlužovány.**
5. U bytů pro tzv. veřejně prospěšné zaměstnance přehodnotit jejich účelnost a potřebnost těchto. Byty, které jsou v současné době využívány pro veřejně prospěšné zaměstnance, bude do budoucna lepší využívat jako sociálních či startovacích bytů. Pokud bude

---

<sup>63</sup>Základní ceny a cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu pro období od 1.1.2010 do 31.12.2012 [online]. In: . [cit. 2015-05-31]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/2d55e300-9513-4d70-bb01-5ed627c5840c/Priloha3\\_1.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/2d55e300-9513-4d70-bb01-5ed627c5840c/Priloha3_1.pdf)

tato kategorie zachována pak byty pronajímat minimálně za částku **68, 41 Kč za m<sup>2</sup> a vyšší**.

V případě rozměrnějších bytů v této kategorii uvažovat buď o pronájmu pro vícečlenné rodiny anebo o pronájmu s komerčním nájmem za účelem zisku.

V případě bytů na lukrativních adresách (a v dobrém technickém stavu) je možné tyto byty pronajímat i za částky blížíící se komerčním nájům.

**Vzhledem k technickému stavu domů a bytů by však nemělo komerční nájemné v městských bytech překročit částku 100 Kč za m<sup>2</sup>.**

**Rozhodnutí o pronájmu bytů s komerčním nájmem by měla předcházet kontrola technického stavu bytů a jejich celkové atraktivity.**

6. U tzv. startovacích bytů by nájemné mělo být stanoveno na **47, 28 Kč za m<sup>2</sup>**.

7. U tzv. bytů se sníženou kvalitou by nájemné mělo být stanoveno na **34 Kč**.

**Průběžné zvyšování stanovených částek nájmemného v čase by mělo počítat se započtením tzv. inflační doložky. Nájemné by se mělo také zvyšovat v závislosti na růstu cen služeb a stavebních materiálů.**

## 1. Cílové skupiny sociálního bydlení

---

### 6. 1. Senioři

Stejně jako na jiných místech České republiky se i v Příbrami projevuje trend stárnutí populace. Přibývá hlavně lidí v důchodovém věku. Odliv mladších ročníků není rapidní, nicméně blízkost Prahy a s ní spojených pracovních a studijních příležitostí hraje svou roli. Podle SLBD tvořili lidé v produktivním věku v roce 2011 téměř 70 % příbramské populace, ale lidé v důchodovém věku (nad 65 let) pouhých 16 %. *Podle věkové pyramidy města Příbram do roku 2010/2030 zpracované pro Strategický plán rozvoje města Příbram na období let 2014 – 2020, vzroste přitom počet lidí v důchodovém věku do roku 2030 zhruba o třetinu a počet lidí v produktivním věku se bude snižovat. Kapacity městského bydlení pro tuto skupinu obyvatel se nacházejí v současné době v tzv. Domech s pečovatelskou službou a v Domově důchodců v Příbrami Březových horách. Další kapacity (viz. níže) se nacházejí v soukromých zařízeních či DPS v Příbrami a okolí.*

Město Příbram vlastní v současné době 330 bytů, které pronajímá v režimu DPS. Podle posledních dostupných údajů žilo v těchto DPS v listopadu 376 obyvatel. V městském domově důchodců potom 59 lidí. Byty jsou přidělovány na základě zdravotní, nebo i tzv. sociální potřeby (která se většinou týká nevhodného technického zázemí v místě původního bydlení) a žadatelé jsou rovněž dotazováni, za jak dlouho po podání žádosti o přidělení bytu v DPS se tam chtějí skutečně nastěhovat. Podle představitelů sociálního odboru města je počet bytů v režimu DPS prozatím dostatečný: „Příbram má 5 DPS, které okresní město to má?<sup>64</sup>“. Podle našich odhadů bydlí v Příbramských DPS a v domově důchodců dohromady, asi 8 % (asi 7 % v DPS) všech Příbramských seniorů nad 65 let. Byty v DPS se průběžně uvolňují, a následně jsou naplňovány uchazeči z pořadníku. Nestává se, že by byl některý z bytů dlouhodobě neobsazený.

Nedostatek míst je naopak v Domově Důchodců, jehož kapacita je 59 míst. Poptávku po volných místech tak suplují soukromé zařízení Domov seniorů Maják s kapacitou 48 míst (z toho polovina je tzv. domov se zvláštním režimem) a částečně i další zařízení pro seniory v širším okolí (seznam je na další straně). Přestože nabídka pobytových služeb v okolí, včetně krajských zařízení, není špatná, senioři z Příbrami „Jsou ochotní se stěhovat většinou jenom, pokud mají v místě kořeny.<sup>65</sup>“ Doporučujeme proto zvážit výstavbu dalšího domova důchodců.

#### **Graf č. 2.: Věková pyramida města Příbram pro roky 2010 a 2030 (prognóza)**

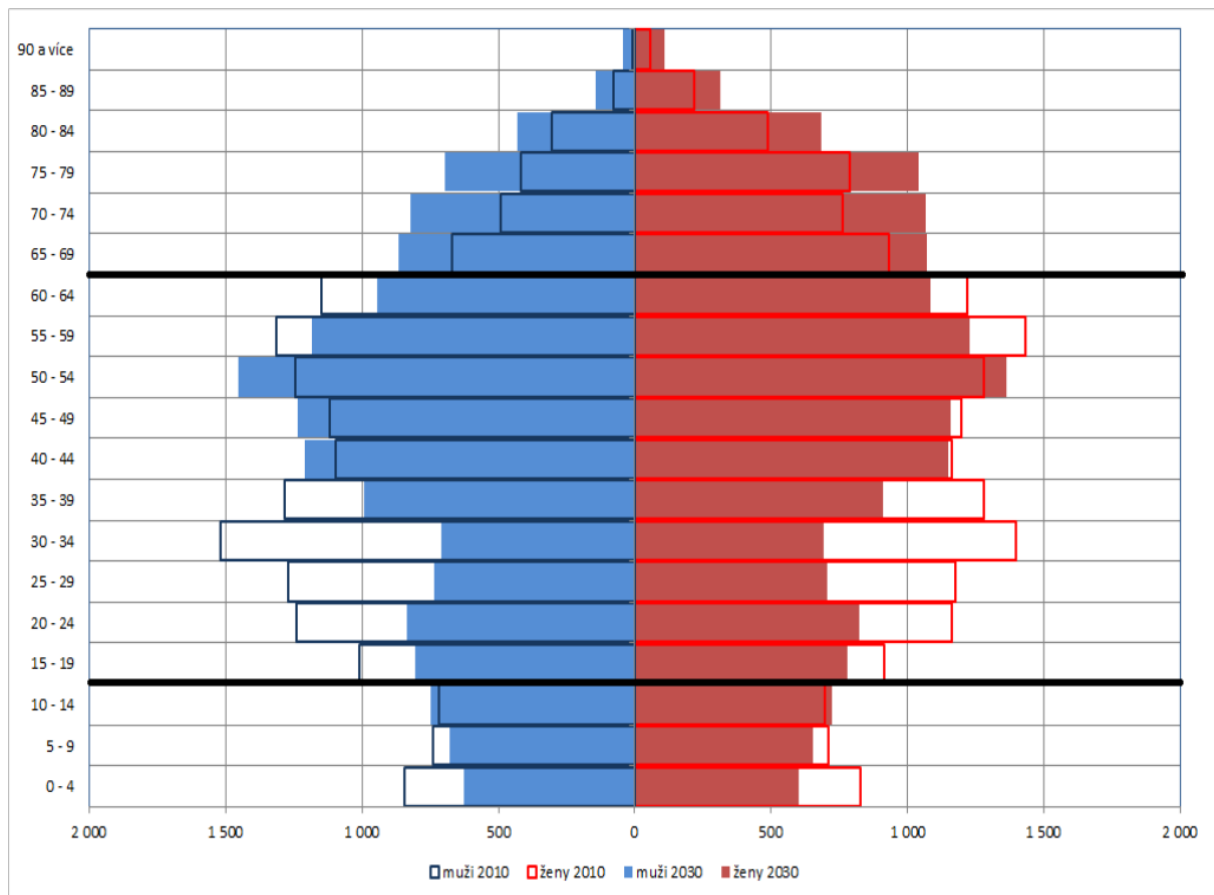
*Zdroj: ANALYTICKÁ ČÁST – PROFIL MĚSTA PŘÍBRAM: Zpracování Strategického plánu rozvoje města Příbram na období let 2014 - 2020<sup>66</sup>*

---

<sup>64</sup>Osobní sdělení respondentky SO 1. Vlastní terénní záznamy.

<sup>65</sup>Osobní sdělení respondentky SO 1. Vlastní terénní záznamy.

<sup>66</sup>ANALYTICKÁ ČÁST – PROFIL MĚSTA PŘÍBRAM: Zpracování Strategického plánu rozvoje města Příbram na období let 2014 - 2020



Kapacity bydlení pro seniory a domovy důchodců v okolí:

Domov důchodců, Příbram, Březové hory - 59 míst

Domov seniorů Maják Příbram- z 50 % se jedná o Domov se zvláštním režimem. Počet míst: 48

Domovy se zvláštním režimem Vážka Poliklinika a Vážka domeček – domovy se zvláštním režimem společnosti Sanco

Rožmitál pod Třemšínem – 150 míst

Sedlčany - 300 míst

Březnice – 35 míst- všechny tři výše uvedené domovy důchodců jsou krajské zařízení, kde není omezeno místo původního trvalého pobytu.

Luh – Pečice – (soukromý) 31 míst.

Dobříš - zhruba 100 míst

Neregistrovaná zařízení:

Milešov – Krásná Hora

Líchovy – Domov pokojného stáří (soukromé zařízení)

DPS v okolí:

Hvozdčany

Kamýk nad Vltavou

Solenice

Hluboš

Jince

## 6. 2. Zdravotně handicapovaní

Podle oslovených představitelů NNO, kteří pracují se zdravotně handicapovanými, v Příbrami a okolí neexistuje žádné chráněné bydlení. Většina z klientů proto stále bydlí s rodiči, přestože mnozí by se rádi osamostatnili. Pokud jim to jejich zdravotní stav umožňuje, rádi by bydleli samostatně. Město Příbram navázalo v tomto směru spolupráci s neziskovou organizací ALKA, pro kterou vyhradilo jeden startovací bezbariérový byt v bytovém domě 6/26. Jedná se o zkušební fázi, během které se ukáže, nakolik jsou klienti ALKY schopni samostatného bydlení. Dlužno dodat, že v objektu 6/26 se původně nacházely 4 bezbariérové byty, které však využívali běžní nájemníci, a pro své potřeby je také přestavěli. Bezbariérové byty tak nejsou připraveny k okamžitému nastěhování handicapovaných nájemníků, ale je potřeba provést řadu dílčích úprav.

## 6. 3. Lidé, kteří opouštějí různé instituce

Mezi instituce počítáme dětské domovy, vězeňská zařízení a zařízení poskytující odvykací léčbu z drogové závislosti, a další podobné instituce. Lidé opouštějící tyto instituce mohou být přirozenými klienty sociálního bydlení, a pokud jim v některých případech není poskytnuta pomocná ruka, často propadají sociálně patologickým návykům, nebo se k nim vrací. V Příbrami je zvlášť rizikové umísťování těchto lidí do některých ubytoven, které jsou v podstatě sociálně vyloučenými lokalitami.

## **Dětské domovy:**

Dětský domov Husita – Převažují zde spíše mladší děti. Od letošního roku spolupracuje dětský domov Husita s městem, které má pro jejich potřeby vyčleněný jeden startovací byt v Dlouhé ulici. Vedení dětského domova nevidí (díky spolupráci s městem i díky tomu, že realizují vlastní integrační programy) do budoucna problém s umístováním klientů.

Dětský domov Pepa – prozatím mají v péči spíše mladší děti. Do budoucna by rádi s městem spolupracovali podobně jako dětský domov Husita. Připravují projekt pro své vlastní startovací byty, ale není jisté, jestli se jej podaří zrealizovat.

## **Lidé opouštějící abstinenci léčbu (návykové látky)**

Ročně se v Příbrami vrací zhruba 8 – 10 lidí z léčení. Problém nastává, když se v procesu abstinence dostanou na ubytovnu. Ubytovny v Příbrami jsou většinou sociálně vyloučené lokality a tito lidé se tak často vrací k sociálně patologickým návykům. Pro tuto skupinu osob by bylo vhodné vyčlenit 2 – 3 sociální byty. V minulých letech se podařilo ve spolupráci s městem umístit 2 klientky

## **Lidé vracející se z výkonu trestu:**

Cca 40 – 50 lidí ročně. Často se umísťují na ubytovny, kde se mohou vracet k sociálně patologickým návykům.

## **6. 4. Lidé v bytové nouzi**

Zmapováno v rámci *Situační analýzy Příbram*. Jen pro shrnutí uvádíme, že do této cílové skupiny spadají obyvatelé některých problematických příbramských ubytoven, kteří se zde neocitli dobrovolně, ale vlivem nepříznivých životních okolností. Týká se to především obyvatel ubytoven vlastněných společnostmi Stavus (zhruba 580 lidí) a dalších desítek lidí v ostatních příbramských ubytovnách. Do této kategorie rovněž spadají obyvatelé městské ubytovny (16 lidí) a azylového domu (33 lidí).

## **6. 5. Bezdomovci nebo lidé v náhlé krizi**

Podle dostupných informací z Terénního programu farní Charity Beroun poskytovaného městu Příbram se počet bezdomovců nebo lidí bezdomovectvím přímo ohrožených v Příbrami pohybuje okolo 30<sup>67</sup>.

## 6. 6. Mladé rodiny

Zjištění počtu tzv. mladých rodin nebylo v možnostech této studie. Pro úspěšný rozvoj města a zamezení přílišnému odlivu mladších ročníků z města však doporučujeme zpočátku vyčlenit 3 – 5 startovacích bytů pro mladé rodiny s dětmi. Vhodné pro tyto účely mohou být například postupně se uvolňující tzv. nástavbové byty v domech vybavených výtahem (3/102, 3/104, 3/105, 7/301, 7/302, 7/303, 7/304, 7/305, 7/306), protože do těchto domů je možné snadno zajíždět s kočárkem. Vhodné jsou rovněž přízemní byty v domě 6/26, anebo byty v DPS, které jsou všechny vybaveny výtahem.

## 7. Doporučení pro budoucí opatření

---

### 7.1. Obecná doporučení

1. Do budoucna přidělovat služební či veřejně prospěšné byty pouze městským zaměstnancům, zaměstnancům příspěvkových organizací města a dalších městských organizací. Zavést formu „startovacích“ bytů pro služební zaměstnance na určité omezené období. Například kvůli přilákání strategických zaměstnanců apod. Smlouvy však neprodlužovat (nebo pouze ve výjimečných případech).
2. Veřejně prospěšní zaměstnanci bydlící v městských bytech, by měli platit více než 18 Kč za m<sup>2</sup>. Nejlépe však uvažovat o zrušení této kategorie nájmu či případně na začátku kariéry zavést formu „startovacích“ bytů pro veřejně prospěšné zaměstnance, avšak dále smlouvy neprodlužovat.
3. Důsledně dodržovat pravidlo tzv. sociálního mixu.

---

<sup>67</sup> Průběžná zpráva o poskytování Terénní služby Farní charity Beroun městu Příbram [online]. In: . [cit. 2015-06-15].



4. V případě obav z narůstání dluhu na nájemném, je potřeba zavádět preventivní opatření. Jedním z nich je například *Institut zvláštního příjemce* pro dávky určené na bydlení, nebo forma tzv. přímé úhrady (viz. Strana
5. U některých domů dokončit privatizaci, ale s ohledem na minulé zkušenosti prošetřit schopnosti a finanční možnosti rodin si byty udržet. Konkrétní návrhy viz kapitola 4. 4.
6. Nové (částečné) rozdělení bytového fondu dle návrhů uvedených v kapitole 7.2. Zahájit novou výstavbu či rekonstrukce anebo spolupracovat s developery dle návrhu v bodu č. 11. U rekonstrukcí připadají v úvahu především objekty uvedené v podkapitole 4. 1. na straně 10 a 11 Nová výstavba či rekonstrukce.
7. Výtěžek z prodeje bytů investovat do dalšího rozvoje bytového fondu města (rekonstrukce jiných bytů, nákup jednotlivých bytů pro další pronájmy např. odkup bytů v dražbách
8. Určit počet startovacích (3 – 5) bytů pro mladé rodiny. Pro tento typ bytů jsou ideální v současné době nepronajaté byty v rámci kategorie SVBJ. Viz kapitola 4.4.
9. Oslovení partnerů do plánovaného systému prostupného bydlení. Největšími vlastníky bytových jednotek v Příbrami jsou město Příbram a firma Stavus. Jeden bytový dům vlastní také firma LEKO. Další vlastníci malometrážních bytů v Příbrami jsou v podstatě popsáni v Situační analýze obce Příbram, protože se jedná většinou o vlastníky bytových jednotek v bytových domech/ubytovnách. Dalšími drobnými vlastníky jsou potom spíše soukromé fyzické osoby, které vlastní nanejvýš několik bytových jednotek v rámci rodiny, a některé z těchto bytů pronajímají. Vlastnictví vhodných nemovitostí katolickou církví získaných restitucí církevního majetku nebylo v době psaní této studie známo.
10. Několik větších bytů vyčlenit jako sociální byty pro početnější rodiny.
11. Bytový fond by měl být samo-udržitelný. Doporučujeme neodvádět prostředky ze zisků bytového fondu pro jiné potřeby města. Doporučujeme vypracovat finanční plán hospodaření s byty a získané prostředky z nájemného využít na správu a rekonstrukce městského bytového fondu. Vyvádění finančních prostředků z příjmů bytového fondu bylo v minulosti jednou z příčin jeho podfinancování a chátrání. Pokud se v budoucnu zvýší nájemné, ale vyvádění prostředků bude ve velkém měřítku i nadále pokračovat, budou navrhovaná opatření neefektivní. Proto doporučujeme buď pevně stanovit za jakých okolností a kolik procent z výnosů nájemného bude možné používat na jiné účely, než další hospodaření s byty. Další možností je vyvádění prostředků z bytového fondu zamezit úplně.

Peníze z výnosů investovat do oprav, rekonstrukcí a do dalšího budování bytů.

12. Při prodeji městských pozemků developerům stanovit pravidlo, že určitý počet nově vybudovaných bytů ve vznikajících objektech získá město pro účely sociálního bydlení.

13. U domů, ve kterých je město vlastníkem bytové jednotky v rámci SVBJ uvažovat o zaúčtování částky tzv. vkladu do fondu oprav přímo do nájmu.

14. V bytových domech s větší koncentrací sociálních problémů (např. 4/4, 4/151 – 158, 6/26 aj.) uvažovat o možnostech zřízení funkce domovníka, který by se staral o údržbu objektu a zajišťoval pořádek ve společných prostorech. Domovník buď může být financován v rámci výkonu veřejně prospěšných prací, anebo z prostředků programu Ministerstva vnitra *Domovník - preventista*<sup>68</sup>.

14. Efektivní správa bytového fondu není pouze záležitostí MĚRK, ale i dalších odborů města jako například odboru správy majetku, odboru investic a rozvoje města, odboru řízení a projektů dotací, odboru sociálních věcí a zdravotnictví a stavebního úřadu (který však není řízen městem). Současné nastavení podmínek spolupráce je však nekoncepční a neefektivní nebo vůbec žádné. Nová koncepce bydlení by proto měla obsahovat jasné vymezení povinností a kompetencí jednotlivých odborů při správě a údržbě bytového fondu. Tímto opatřením by se nastavily podmínky pro efektivní spolupráci jednotlivých odborů a MĚRK. by přitom měla mít při této spolupráci rozhodující slovo. Při správě a přidělování sociálních bytů navrhuje v koncepci a v nových zásadách pro přidělování bytů stanovit jasné podmínky pro spolupráci MĚRK a odboru sociálních věcí a zdravotnictví. Odbor sociálních věcí je totiž nejlépe odborně vybaven pro určování sociální potřeby nájemníků.

15. Navrhovaným opatřením (kromě zvýšení nájemného) by však mělo předcházet vypracování koncepce bydlení a nových zásad pro přidělování bytů. Tyto dokumenty by měly být jasně formulované s minimem výjimek a to i do budoucna. Dokumenty by měly být závazné i pro budoucí vedení města, tak aby bytová politika města zůstala koncepční i v dalších volebních obdobích.

## 7.2. Návrhy pro budoucí rozdělení bytového fondu

---

<sup>68</sup>Viz. <http://www.prevencekriminality.cz/projekty/overene-projekty-1/domovnik-preventista/>

V připravovaném zákoně o sociálním bydlení se počítá minimálně s 5 % ze všech bytových jednotek na území města, které budou sloužit jako sociální. Pokud by se rozhodlo tyto byty provozovat výhradně město, tak je potřeba splnit následující kritéria: Podle údajů ze SLDB bylo v roce 2011 v Příbrami 15 573 bytů (z toho 1184 města). 631 městských bytů však tvoří jen něco málo přes 4 % bytů. Požadovaných 5 % přitom představuje zhruba 780 bytů. Město by tedy mělo koupit či postavit minimálně 150 nových bytů. V případě, že by však došlo k navrhovanému odprodeji zhruba 145 bytových jednotek, které jsou v současné době pronajímány jako Standardní (či SVBJ) na dobu neurčitou, muselo by město dalších 145 bytů přikoupit nebo dostavět. Do sociálních bytů není možné rovněž započíst byty služební (momentálně 10 bytů) a byty určené pro komerční nájem (v současné době není počet bytů známý). Provozovatelem všech sociálních bytů však nemusí být pouze město, ale například i církev, neziskové organizace či soukromníci. Proto by bylo vhodné zahájit s některým z výše uvedených partnerů spolupráci v oblasti bydlení.

V případě, že by zákon o sociálním bydlení v navrhované podobě nevstoupil v platnost, doporučujeme přesto 5 % sociálních bytů na území města vyhradit, aby byly uspokojeny sociálně – bytové potřeby obyvatel a nedocházelo ke zvyšování sociálního napětí.

Stávající bytový fond doporučujeme do budoucna rozdělit následujícím způsobem:

#### **1. Lukrativní byty pro komerční nájem**

Tato kategorie by se měla týkat zbytkových volných bytů v případě odprodeje bytů v centru města pronajatých na dobu neurčitou. Jedná se většinou o jednotlivé větší byty na adresách 1/117, 1/132, případně i dalších (jinou možností je vyčlenit tyto větší byty jako sociální pro početnější rodiny). Na lukrativní adrese jsou však například i byty č. p. **1/100**, pronajímané v současné době veřejně prospěšným zaměstnancům. Po patřičných stavebně technických úpravách zde doporučujeme zavést nájemné 100 Kč za m<sup>2</sup> blížíci se tržnímu nájmu nebo cenu stanovit pomocí obálkové metody.

**Smlouvy uzavírat na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení při plnění všech povinností nájemníků.**

#### **2. Startovací byty pro mladé rodiny a děti z dětských domovů**

Pro Dětský domov Husita je již vyčleněn jeden sociální byt na Dlouhé ulici. Stejným způsobem doporučujeme vyjednat i spolupráci s dětským domovem

Pepa, pokud o to budou mít zájem. Dětský domov Pepa však připravuje i vlastní projekt startovacích bytů. Pokud by se tento projekt, vydařil, stane se tak Pepa prvním neziskovým provozovatelem sociálního bydlení v Příbrami.

Další startovací byty, pro začátek 3 – 5, zřídit pro mladé rodiny s dětmi. Vhodné pro tyto účely mohou být například postupně se uvolňující tzv. nástavbové byty v domech vybavených výtahem (3/102, 3/104, 3/105, 7/301, 7/302, 7/303, 7/304, 7/305, 7/306), protože do domů s výtahem je možné snadno zajíždět s kočárkem. Vhodné jsou rovněž přízemní byty v domě 6/26, anebo byty v DPS, které jsou všechny vybaveny výtahem.

Smlouvy uzavírat na dobu určitou 2 nebo 3 let.

### **3. Sociální byty**

Zachovat ve stávající podobě a obohatit o uvolňované byty z nynější kategorie veřejně prospěšný na adresách 3/100, 102, 104, 105, 107, 109, 112, 4/5, 6/26, 7, 301, 303, 305 a jeden služební byt na adrese 7/193.

### **4. Bezbariérové byty pro zdravotně handicapované**

Minimální počet těchto bytů, nutné úpravy interiéru a dostupnost, stanovit ve spolupráci s neziskovými organizacemi, které pracují s touto cílovou skupinou (např. ALKA). Vhodným objektem pro bezbariérové byty je v současné době dům č. p. 6/26.

### **5. Byty pro příjmově vymezené osoby**

Adresy: 4/4, 2/326. Počet těchto bytů, podmínky pro jejich přidělení i nájemné je pevně stanoveno podmínkami dotace

### **6. Služební byty**

Služební byty pro strategické zaměstnance města přidělovat hlavně na adresách 4/5 a 6/26 (po uvolnění bytech pro veřejně prospěšné zaměstnance) kvůli zachování sociálního mixu. Nepřidělovat služební byty na adresách 3/106, 3/112, 7/302 a 7/306 (kde se nyní nacházejí), protože na těchto adresách už je sociální mix dostatečný.

### **Byty v DPS**

Zachovat ve stávající podobě. Počet bytů v DPS je dostatečný. Určitý počet bytů v DPS by však mohl být vyčleněn jako služebních nebo startovacích (za odpovídající nájemné), aby se předešlo hroziící „ghettoizaici“ seniorů, kteří jsou koncentrováni v několika domech ve velkých počtech. Zároveň by se tak uplatnilo pravidlo sociálního mixu. V bytech DPS, které jsou dostatečně bezbariérové, mohou být umístěni i zdravotně handicapovaní.

### 7.3. Možnosti financování

V Případě, že by se město Příbram rozhodlo pro další výstavbu či investice, existuje řada současných i plánovaných dotačních titulů, které přehledně uvádíme v následující kapitole.

Přehled současných i plánovaných zdrojů podpory v oblasti bydlení (Zdroj: Roman Matoušek<sup>69</sup>)

1. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)
2. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)
3. Integrovaný regionální operační program (IROP)
4. Operační program životní prostředí (OPŽP)
5. Operační program zaměstnanost (OPZ)

#### **1. Ministerstvo pro místní rozvoj**

- Pravidelně vypisované dotační programy (přihlášky cca prosinec až únor)
- Regenerace panelových sídlišť
  - Sídliště s více než 150 byty, na úpravu veřejných prostranství
- Podpora výstavby podporovaných bytů
  - Vstupní byty (ohrožení sociálním vyloučením) a pečovatelské byty (senioři)
- Oprava olověných rozvodů
- Výstavba technické infrastruktury (pro obce)
- <http://mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/>

#### **1. Státní fond rozvoje bydlení ([www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz))**

---

<sup>69</sup>MATOUŠEK, Roman. *Příprava koncepce sociálního bydlení. Programy podpory bydlení* (prezentace)

- Průběžné programy zvýhodněných úvěrů
- Za dané situace méně vhodné pro sociální bydlení
- Panel 2013+ (opravy a modernizace všech bytových domů)
- Úvěr 150 (pro mladé na opravy a modernizace)
- Program výstavby nájemních bytů (pro všechny příjemce, nutné stanovisko obce)
- Úvěry obcím na opravy a modernizace
- Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

### **1. IROP – podpora sociálního bydlení**

- Předpokládané vyhlášení výzev oblasti bydlení 2016
- Podpora sociálního bydlení – 5000 bytových jednotek (15 000 osob) do roku 2023
- Příjemcem dotace budou obce, neziskové a církevní organizace
- Vyšší podpora na jednu bytovou jednotku, než u stávajících programů (nižší ekonomické riziko)
- Služba obecného hospodářského zájmu – ne de minimis (čerpání dotace na bydlení neomezí možnost ucházet se o jiné projekty)

- Zvýhodnění obcí žádajících v rámci KPSVL

### **1. IROP – snížení energetické náročnosti v bydlení**

- Snížení energetické náročnosti
- Rekonstrukce budovy do energetické třídy B
- Nová okna, zateplení fasády/střechy, nový způsob vytápění

### **1. Operační program životní prostředí**

- Výměna kotlů na tuhá paliva – uhlí
- Nové energeticky účinné kotle (třídy 5)
- Snaha MŽP zacílit opatření na území se špatnou kvalitou ovzduší a nastavit podmínky tak, aby byl dostupný pro všechny (usilují o rychlé zlepšení stavu ovzduší)
- Spuštění nejdříve v červnu 2015
- Uvažují o finančních nástrojích, spolupráci s kraji, obcemi (možnost získat kotel i bez vstupní investice, platit z uspořené nákladů na bydlení)

### **1. OPZ - Operační program zaměstnanost**

- Předpokládané schválení a zahájení výzev nejdříve v polovině roku 2015
- Explicitní důraz na podporu aktivit spojených s bydlením
- Podpora plánování sociální bytové politiky obcí
- Podpora systému sociálního bydlení a preventivních, následných a doprovodných programů

– Podpora nových metod sociální práce zaměřených na prevenci ztráty bydlení a znovu začlenění do bydlení

#### **Příklady aktivit při podpoře bydlení v OPZ**

- Plánování obecních bytových politik, její administrace (analýza cílové skupiny, potřeb prevence a sociálních služeb, rozsahu fondu sociálního bydlení a jeho struktury, upravitelnosti bytů apod.)
- Zprostředkování nájmu bytu (sociální realitní agentura)
- Prevence ztráty bydlení nebo řešení bytové nouze podle individuální situace klienta (identifikace problému, návrh řešení, jednání s pronajímateli a dalšími subjekty, návrh splátkového kalendáře, vyřízení dávek apod.)
- Podpora samostatného bydlení (poradenství, pomoc se stěhováním, seznámení s povinnostmi, podpora jejich plnění, pomoc s ekonomicky a environmentálně vhodným užíváním bytu)
- Podpora dobrého susedství (mediace a řešení sporů a konfliktů, vytváření a dodržování domovních řádů, komunitní práce s obyvateli)
- Podpora institutu správců/domovníků (dodržování domovních řádů, běžná údržba)

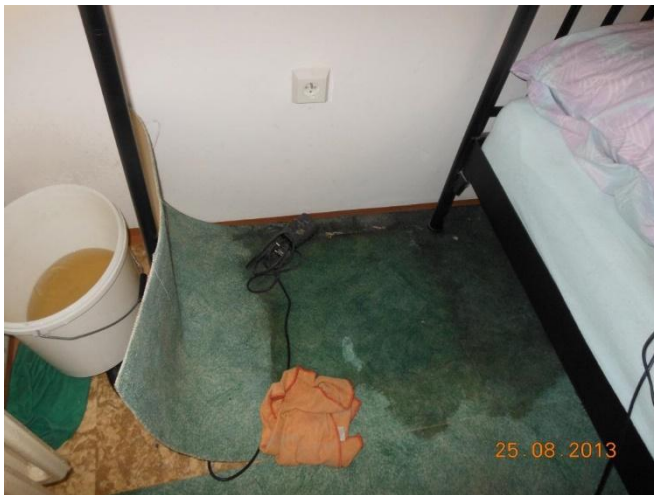
#### 7.5. Přílohy

Příloha číslo 1. – fotodokumentace závad v bytech. Tyto snímky dokumentují technické závady, které v některých případech snižují komfort bydlení - zatékání do bytů, plísně a opadávání omítky. **Fotografie byly pořízeny samotnými nájemníky a nikoliv autory této práce.**















Příloha číslo 2. – Stručný přehledný soupis o závadách, opravách a investicích v bytovém domě Příbram I/X z pohledu obyvatel domu. Sepsáno samotnými nájemníky. Autoři této práce následující údaje neověřovali a do textu (kromě anonymizace) nezasahovali.

1. byt X/A, za období 15 - ti let bydlení:

Vlastní investice do bytu:

plovoucí podlahy	50 tis.
výměna všech dveří a zámků /vylomené, zničené/	40 tis.
výměna vodovodních baterií	10 tis.
žaluzie a sítě do oken /14x/	20 tis.
výměna podlahy na WC a v koupelně	5 tis.
výměna kuchyňské linky	35 tis.
výměna podlahy /3 pokoje/	70 tis.
údržba a výměny, malování po zatékání, plíseň atd.	40 tis.

-----  
údržba za období cca 15 let dohromady cca 300 tis. Kč.

investice RK Příbram / za 15 let/:

výměna oken

oprava střechy po zatékání v prostorech chodby

Stávající/ přetrvávající problémy /:

stálý hluk z prostor hospody pod bytem pravidelné zatékání do kuchyně špatným svodem z rovné střechy

plíseň na stěně

údržba okolí vchodu ze strany nájemníků sousedního domu

## 2. byt X/B, nájemci od r. 1989:

### **Provedené opravy:**

- Po nastěhování spadla stropní omítka v obývacím pokoji o průměru cca 4 m (opraveno svépomocí)
- Po vytopení odpadní stoupačkou v kuchyni – výměna pracovní desky a dřezu. Odpad se rozlil až do obývacího pokoje. (oprava řešena svépomocí)
- Výměna všech el. zásuvek a vypínačů (svépomocí)
- Začištění okenních rámců a parapetů (svépomocí)

### **Přetrvávající závady bytu:**

- Špatná elektroinstalace – časté výpadky hlavního jističe v bytě / jističe na chodbě
- Neustále ucpané odpady (kuchyň i koupelna – odpadní trubka z pračky)
- Netekoucí teplá voda v kuchyni
- Netěsnící okna
- Odlepené dlaždice na balkoně, zatékání do omítky
- Padající omítka na balkoně
- Křivé podlahy, stěny, různá úroveň výšky podlah
- Sporák – nefunkční plotýnka a trouba
- Rozpadající se spodní část kuchyňské linky

### **Opravy realizované prostřednictvím realitní kanceláře:**

- Čistění odpadních stoupaček - opakovaně
- Seřizování oken 3x
- Oprava sporáku 2x

## 1. Byt X/C, v bytě bydlíme od roku 2003:

Byt jsme získali prostou směnou mezi nájemníky městských bytů, paní Z. eisková+2 její děti odešly bydlet do našeho předchozího bývalého bytu 2+0 v Příbrami VII (nové střešní nástavby s výtahem, poměrně velký byt). Nevím, zda je vhodné uvádět, že za směnu dostala p. Z.eisková dost velkou částku jako odstupné + jsme jí zajistili stěhování.

Byt byl v žalostném stavu, takže úpravy obnášely:

- 1) Úplné odstranění staré, rozpadlé a prohnílé kuchyňské linky - nákup nové kuchyňské linky cca **10 000,-**, zde podíl realitní kanceláře (5 000,-), jelikož platí bez linky měsíční nájem
- 2) Odstranění nefunkční digestoře - nákup nové **5 000,-** (bez příspěvku RK)
- 3) Likvidace plynového sporáku, podle nás nikdy nemytého - nákup nového plynového sporáku **7 000,-** (příspěvek realitní kancelář), platíme ve vybavení bytu měsíční nájem
- 4) V koupelně bylo nefunkční elektrické vyhřívadlo, které jsme odstranili bez náhrady
- 5) Požádali jsme o výměnu vstupních dveří do bytu, protože původní dveře byly zřejmě vykopnuté, prohnuté a nedoléhaly, výměna bezplatná
- 6) Okna jsou samostatná kapitola, týká se všech. Původním oknům manžel věnoval mnoho a mnoho víkendů, aby byly v provozuschopném stavu. Okolí oken vydlabávali a zasádrovali v celém bytě. U nových oken provedli to samé, to co zedníci „aplikovali“ okolo vsazených oken vyškrábal a nahradil jinou výplní. Odhadem materiál **několik tisíc** + koupili jsme si jiné parapety, než bílé cca 3 000,-, ale to byla osobní volba, je to náš problém
- 7) Malování - všichni víme, jak to je. Velmi náročná disciplína, včetně natažení úplně nové zdi, padání omítky, malby + sádrování děr a prasklin, **několik desítek tisíc**.
- 8) Zatékání do ložnice (viz. Foto v příloze) při větších deštích i do obývacího pokoje a kuchyně, zničený koberec, malba
- 9) Výměna všech vodovodních baterií v bytě, cca **5 000,-**

Koupelna a předsíň je stále v původním stavu.



## 2. Byt X/D, nájemní smlouva od r. 1989:

### **Opravy od r. 1998:**

#### Kuchyně:

linka, digestoř, obklady, baterie, rozvody elektriky a vody (na linku příspěvek MěRK 5.000,- Kč, fa na linku předána MěRK)

(dodávka montáž)

#### Koupelna a WC:

obklady, dlažba podlaha, umyvadlo (vana), rozvody vody, elektriky, dveře sprchový kout, 3 ks baterie (dodávka a montáž)

#### Celý byt:

Podlahy – korek, plovoucí podlaha (dodávka a montáž)

Svítlidla, zásuvky, vypínače (dodávka a montáž)

Opakované opravy rozvodů elektriky, opadané omítky (praskliny a opadaná omítka po bourání bývalé hasičárny a stavbě AGB)

Žaluzie, (dodávka a montáž), opakované opravy netěsnosti oken

#### Společné prostory:

Výměna žárovek, vypínačů (po dobu 26 let)

Montáž a dodávka osvětlení přístupové venkovní chodby

**Odhad celkových nákladů: 250.000,- - 300.000,- Kč**

### 3. Byt X/E, nájemci od r. 1989:

#### Nedostatky:

- Nekvalitně provedená výměna oken; 7 oken (první etapa výměny) nelze dovřít, netěsní (hluk a prach z ulice, protahují), nelze je seřídit, nekvalitní kování; prohozená okna v obývacím pokoji (levé za pravé – otevírají se do stěny, ne do místnosti) = velký únik tepla = velké náklady na vytápění bytu
- Praskliny mezi stěnou a stropem, přes celý strop v místnosti sousedící s budovou Bonusu (pravděpodobně otázka statiky domu, viz foto v příloze)
- Zastaralé rozvody vody (pravděpodobně zarostlé trubky, možná protékají – prasklina ve stropě v koupelně, viz foto v příloze)
- Zastaralé rozvody plynu
- Páchnoucí odpady, především na WC a v koupelně
- V kuchyni neteče horká voda, po odtečení několika litrů vody pouze vlažná, po odtečení dalších litrů teplá voda = velké náklady na ohřev vody a horkou vodu
- Zastaralé a nekomfortní WC a koupelna – popraskaná glazura u umyvadel + prasklé WC, naštipnuté dlaždičky od výměny vodovodních kohoutků (měnila MĚRK pouze jednu); Výměna pouze některých stoupaček, u těch nedostatečná izolace; u dveří již „vyklachtané“ původní kliky
- Netěsnící domovní dveře (cca 1 cm mezera mezi dveřmi a prahem) = hluk a prach z chodby, při otevření venkovních domovních dveří domu táhne do bytu = velký únik tepla = velké náklady na vytápění

#### Opravy v bytě, které hradila MĚRK (pouze při havarijním stavu):

- Výměna všech 10 oken vč. parapetů (starými okny sněžilo do bytů) – nekvalitně provedená práce, nekvalitní okna, nikdo nebyl provedenou prací zkontrolovat a převzít (foto v příloze)
- 1x výmalba kvůli prasklinám v místnosti nejvíce zasažené zbořením a následnou výstavbou vedlejší budovy č. p. 99 (dříve AGB, nyní Bonus), praskliny stále přítomné (viz foto v příloze)
- 1x Výměna vodovodních baterií (staré již v havarijním stavu) – nekvalitně provedená práce, provedení výměny nebylo MĚRK zkontrolováno - popraskané a uštípané dlaždičky kolem vyměněných baterií (viz foto v příloze)

#### Opravy a investice hrazené nájemníkem:

- Po 20 letech životnosti linky její nákup, montáž a výměna, vč. digestoře

Náklady celkově: 20 000,-; spoluúčast MĚRK: 4 000,-. Nájemník: **16 000,-** + dále hradí měsíční nájem z používání linky.

- Nákup a výměna plynového sporáku vč. výměny plynového kohoutu

Náklady celkově: 7 500,-; spoluúčast MĚRK: 6 000,-. Nájemník: **1 500,-** + hradí měsíční nájem z používání sporáku.

- Koupě a pokládka nového kvalitnějšího lina (staré již nebylo vyhovující) v chodbě a kuchyni, vč. přechodových lišt

Náklady celkově: **21 000,-**.

- Každoroční oprava popř. výměna splachovadla (nekvalitní - neustále protéká) zprostředkovaná MĚRK, ale hrazená nájemníkem

Náklady: cca **8 000,-** (cca 800,-/oprava)

- Častá výmalba a oprava zdí kvůli neustále se objevujícím statickým prasklinám

Náklady: cca **20 000,-**

- Oprava a usazení uvolněných umyvadel, zalepení prasklého WC zprostředkované MĚRK, ale hrazené nájemníkem

Náklady: **1 500,-**

- Žaluzie do všech 10 oken

Náklady: **8 000,-**

- Klika u dveří WC

Náklady: **300,-**

- Dveře a zámek u kočárkárny poškozené neznámou osobou (vypáčené – pravděpodobně pokus o vloupání)

Náklady: **700,-**

1. Byt X/F, nájemníci 12 let (výměna bytu za větší):

- Při nastěhování podmínka MĚRK – uhradit dluh za předchozí nájemníky
- Po nastěhování celková rekonstrukce bytu (koupelna, WC, kuchyně, podlahy, stěny – nic tam již není původní)

Náklady: cca **700 000,-**

+ každoroční několikatisícové náklady na opravy a sanace zdí (neustále zatéká do pokojů); čištění odpadů (neustále se zacpávají)



1. Byt X/G, nájemníci od r. 1989:

**Investice do rekonstrukce bytu:**

Nové rozvody elektro + rozvaděč + vypínače + zásuvky + revize	36.300,-
Nové rozvody vody a plynu (od měření po armatury - včetně)	24.100,-
Nový záchod 2x + nové umyvadlo 2x + vod. baterie (vana + umyvadlo)	14.300,-
Stavební úpravy (kuchyň – obklady + dlažba + omítky a obývací – klenba + omítky)	62.200,-
Stavební úpravy (chodba – omítky + úprava příček)	19.100,-
Nová kuch. linka + spotřebiče (trouba + var. deska + odsávání + dřez nerez + baterie)	89.500,-
Oprava špalet po výměně oken	1.600,-
Výměna futer a dveří (dět. pokoj + ložnice)	7.600,-
Oprava balkonu – dlažba	3.200,-
<b><u>Celkem</u></b>	<b><u>257.900,-</u></b>

## 2. Byt X/H, nájemníci od r. 1989:

### Rekonstrukce kuchyně

nový rozvod vody - trubky + práce -----	6.000,- Kč
podlaha -----	6.000,- Kč
kuchyňský nábytek na míru -----	70.000,- Kč
nový rozvod elektřiny v kuchyni + vypínače -----	5.000,- Kč
nové baterie + dřez-----	3.000,- Kč
Nové dveře záchod a koupelna 2x 3000,- Kč -----	6.000,- Kč
celkem .....	96.000,- Kč

- čištění odpadů na vlastní náklady 600,- Kč ročně
- V průběhu doby se musely udělat nové omítky v místech, kde zatékalo a byla stále plíseň - máme šikmé stěny ve dvou pokojích.
- Jsme pod střechou, takže řešíme
- každoroční zatékání do bytu.
- Nekvalitně udělaná okna
- Byt je špatně vytápěný - velké úniky tepla - osazení radiátory nedostačující a špatně řešeno.
- Velmi dlouhé odpouštění vody v kuchyni (několik minut), aby tekla dostatečně teplá.

Příloha číslo 3. – Prodej bytů obálkovou metodou v letech 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014. Anonymizováno. (Zdroj: MĚRK)

**Prodej  
volných**

<b>bytů</b>							
<b>poř. č.</b>	<b>čtvrť/čp.</b>	<b>č. bytu</b>	<b>velikost bytu</b>	<b>Výběrové řízení na prodej bytu</b>	<b>RM projednán prodej bytu</b>	<b>ZM schválen prodej bytu</b>	<b>Kč/byt</b>
<b>rok 2009</b>							
1	VII-489	x	2+1	8.1.2009	30.3.2009	27.4.2009	992 000,00
2	VII-300	x	2+1	9.4.2008	27.4.2009	18.5.2009	882 000,00
3	VII-424	x	2+1	9.4.2009	27.4.2009	18.5.2009	552 000,00
4	VII-170	x	1+1	9.7.2009	13.7.2009	20.7.2009	491 000,00
5	VII-170	x	1+1	9.7.2009	13.7.2009	20.7.2009	505 000,00
Celkem							3 422 000,00

<b>Prodej volných bytů</b>							
<b>poř. č.</b>	<b>čtvrť/čp.</b>	<b>č. bytu</b>	<b>velikost bytu</b>	<b>Výběrové řízení na prodej bytu</b>	<b>RM projednán prodej bytu</b>	<b>ZM schválen prodej bytu</b>	<b>Kč/byt</b>
<b>rok 2010</b>							
1	I-73	x	1+0	21.1.2010	22.2.2010	22.2.2010	301 990,00
2	VII-183	x	2+1	25.2.2010	8.3.2010	22.3.2010	815 500,00
3	V-294	x	2+0	18.3.2010	12.4.2010	31.5.2010	535 000,00
4	VIII-124	x	2+0	18.3.2010	12.4.2010	31.5.2010	766 961,00
5	III-111	x	1+1	23.9.2010	22.11.2010	13.12.2010	452 000,00
6	III-104	x	3+1	11.11.2010	22.11.2010	13.12.2010	917 000,00
9	III-107	x	1+1	11.11.2010	22.11.2010	13.12.2010	477 000,00
Celkem							4 265 451,00

<b>Prodej volných bytů</b>							
<b>poř. č.</b>	<b>čtvrť/čp.</b>	<b>č. bytu</b>	<b>velikost bytu</b>	<b>Výběrové řízení na prodej bytu</b>	<b>RM projednán prodej bytu</b>	<b>ZM schválen prodej bytu</b>	<b>Kč/byt</b>
<b>rok 2011</b>							
1	VII-38	x	2+1	24.3.2011	18.4.2011	9.5.2011	761 500,00
2	VII-74	x	2+1	24.3.2011	18.4.2011	9.5.2011	521 000,00
3	III-110	x	2+1	21.4.2011	16.5.2011	11.7.2011	545 000,00
4	III-112	x	2+1	19.5.2011	16.5.2011	11.7.2011	560 000,00
							2 387 500,00

<b>Prodej volných bytů</b>							
<b>poř.</b>	<b>čtvrť/čp.</b>	<b>č. bytu</b>	<b>velikost</b>	<b>Výběrové řízení</b>	<b>RM projednán</b>	<b>ZM schválen</b>	<b>Kč/byt</b>

č.			bytu	na prodej bytu	prodej bytu	prodej bytu	
<b>rok 2012</b>							
1	III-104	x	1+1	12.4.2012	7.5.2012	25.6.2012	311 000,00
2	V-300	x	3+1	3.5.2012	4.6.2012	25.6.2012	731 555,00
3	III-101	x	1+0	21.6.2012	16.7.2012	17.9.2012	341 999,00
4	III-115	x	3+0	12.7.2012	13.8.2012	17.9.2012	852 000,00
							2 236 554,00

<b>rok 2013</b>							
1	III-108	x	1+1	28.3.2013	8.4.2013	22.4.2013	453 111,00
2	III-148	x	1+1	8.8.2013	19.8.2013	16.9.2013	528 000,00
							981 111,00

<b>rok 2014</b>							
1	VIII-135	x	2+0	13.5.2014	2.6.2014	16.6.2014	300 005,00